

HOUSING RESEARCH COMMITTEE

Residential integration of youth with immigrant backgrounds in Montréal

Tell me where you're from and I'll tell you where you'll probably live in Montréal.

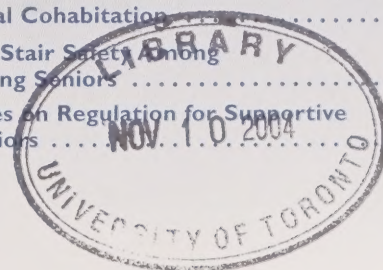
On the one hand, young people with immigrant backgrounds live longer with their parents than their native-born counterparts. On the other hand, more of them form households than young adults of Quebec extraction, but they do so under less favourable conditions. A study by the Institut national de la Recherche scientifique and the Immigration and Metropolis Centre for Inter-university Research, in collaboration with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), examined this situation in detail.

Over the past four decades, immigrants have played an important role in Montréal's urban landscape and they continue to exert influence on the residential market. While reviewing the situation of young adults with immigrant backgrounds, researchers Anne-Marie Séguin, Damaris Rose and Jaël Mongeau discovered that, in Montréal, the impact of immigration on the housing market and the immigrants' housing preferences are changing.

continued on page 2

**In this Newsletter**

Residential Integration of Youth with Immigrant Backgrounds in Montréal	1	CHRA Research: Expiry of Social Housing Operating Agreements	9
Housing Research at the centre Urbanisation, Culture et Société of the Institut national de la Recherche scientifique .	3	CMHC's Third Design Summit: Sharing Knowledge	10
Study on Condominiums in the Montréal Area - A Much-Needed Analysis	4	Manufactured Housing Industry Develops New Professional Training Program	11
CMHC's Housing Report Taking Shape for Statistics Canada's Cities Research	5	Residential Intensification Case Studies: Built Projects	12
Transitional Housing: Is Transitional Housing a Remedy for Homelessness?	6	CMHC Sustainability Workshops	13
Montréal consolidates its inclusion strategy for affordable housing	7	Intergenerational Cohabitation	14
Habitat for Humanity Explores Homeownership Affordability Issues	8	Mind the Stairs: Stair Safety Among Community-Living Seniors	15
		Research Focuses on Regulation for Supportive Housing for Seniors	16



About the National Housing Research Committee

The National Housing Research Committee (NHRC), established in 1986, is made up of federal, provincial and territorial, municipal, industry, social housing, academic community and consumer representatives.

Its objectives include:

- identifying priority areas for housing-related research or demonstration;
- fostering greater cooperation, developing partnerships and minimizing overlap in research activities;
- encouraging support for housing research; and
- promoting the dissemination, application and adoption of research results.

In addition to the Full Committee, the NHRC also operates through working groups to exchange information, discuss research gaps and undertake research projects. Currently, working groups meet on housing data, homelessness, sustainable community planning, seniors housing and housing and population health. NHRC participants also contribute articles to the NHRC newsletter, which is produced twice a year and network with their on-line community: www.nhrc-cnrl.ca

The NHRC co-chairs are David Cluff of Canada Mortgage and Housing Corporation and Don Johnston of the Canadian Home Builders' Association.

How to reach us

For more information, please contact:

Nancy Walker
Co-ordinator, NHRC and External Liaison
Canada Mortgage and Housing Corporation
National Office
700 Montreal Road, C2-332
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Tel: (613) 748-2446
Fax: (613) 748-2402
email: nwalker@cmhc-schl.gc.ca

NHRC Newsletter subscriptions/orders:
call 1 800 668-2642
(product no. 63550)

continued from page 1

The study entitled *Residential integration of youth with immigration backgrounds in Montréal* paints a picture of the residential situation of young Montrealers between the age of 15 and 29 with immigrant backgrounds. Contrary to previous studies on the topic, this research takes age groups into account and distinguishes between young adults living in the parental home from young households. To better reflect the situation in Montréal, the study pays particular attention to visible minorities, of which the black community is predominant, which are geographically more concentrated in Montréal than in other Canadian centres. The research is based largely on a special compilation of the 1996 census for the Montréal metropolitan region done by Statistics Canada and data from previous research.

The researchers asked themselves to what extent the youth's residential choices could compare to those of native-born Canadians in the same age group. Do more of them live with their parents and, under the circumstances, are their living conditions comparable? And when they move out and form their own residence, is their situation more comparable to that of their immigrant elders or their peers?

The comfort of the family nest

Since the 1970s, all young adults have been leaving the family home at a later age. In Montréal, however, the phenomenon has stabilized since the early 1990s. In spite of this trend, cohabitation with parents is more frequent in households where the breadwinner is an immigrant. The difference between those with immigrant backgrounds and others decreases with age, but it persists nonetheless.

Most of these young people enjoy good living conditions, which undoubtedly is one of the reasons why they are leaving the parental home at a later age. They are relatively well-off financially and have enough living space in the family home which is likely located in a low-density suburb.

Living in the city with modest means

Influenced by the North American wave that started in the 1960s, immigrant families have been gradually leaving the downtown neighbourhoods for the suburbs. However, young immigrant households seem to be attracted more by the former City of Montréal's neighbourhoods than their parents. The lower their income, the more likely they will settle there.

Whether homeowners or tenants, their residential patterns will be different than those of native-born Canadians. However, youth with immigrant backgrounds are less privileged than the latter in several respects. As such, immigrants are less likely to be homeowners, a situation which has deteriorated since 1996. Moreover, regardless of their residential status, this group spends a larger portion of their incomes on housing.

The disadvantage facing visible minorities

In some respects, the residential situation of visible minorities is quite different from that of other immigrants. When all categories of visible minorities are combined, immigrants that belong to a visible minority group have the most modest incomes, and members of non-immigrant visible minority groups are at the greatest disadvantage. It would therefore seem that belonging to a visible minority group increases the risk of living in poverty more than merely being an immigrant.

Several questions remained after the research was completed. It is nonetheless true that the housing prospects of a significant group of immigrants, particularly those in the most vulnerable categories, could deteriorate if the economy were to decline.

The Research Highlight can be obtained on-line through CMHC's Order Desk, www.cmhc.ca, product number (63304) or by calling 1 800 668-2642

For additional information, contact Jim Zamprelli, Senior Researcher, Canada Mortgage and Housing Corporation, (613) 748-2349 or via e-mail: jzamprell@cmhc-schl.gc.ca

Housing research at the centre Urbanisation, Culture et Société of the Institut national de la Recherche scientifique

The centre Urbanisation, Culture et Société of the Institut national de la Recherche scientifique has about 30 professors whose activities are mainly focused on master's and doctoral level research and training. Housing has always been an important part of the work done at the centre, since it was created in 1970. The Centre's list of publications on this topic consists of more than 200 titles.

The Centre's expertise covers a host of different disciplines. The professors who work most often on housing issues have received training in sociology, geography or economics: Annick Germain, Pierre J. Hamel, Damaris Rose and Anne-Marie Séguin. The Centre wants to keep this expertise alive. One of the best-known authors, Francine Dansereau, has just retired but still wants to remain active. A young professor, Xavier Leloup, has already become specialized in this area. For certain projects, they can count on the assistance of their demographer colleagues or other collaborators, and on Philippe Apparicio, a young professor who is specialized in geographical information systems, and who wrote his thesis on urban integration of public housing. The Director of the Centre, Gérard Divay, who in the 1980s was responsible for policy in the short-lived ministère de l'Habitation du Québec, also offers his cooperation on certain projects.

Research is done for various organizations, mainly the Société d'Habitation du Québec, Canada Mortgage and Housing Corporation, and cities, particularly Montréal. Some projects are accomplished thanks to subsidies from the Social Sciences and Humanities Research Council (SSHRC). Information on the work accomplished is disseminated through articles, research reports, releases or books. The work mainly deals with social, economic and cultural dynamics occurring in the development of the housing market, and the transformation of residential neighbourhoods and housing policies. The work can be grouped under ten different themes:

Housing has always been an important part of the work done at the centre, since it was created in 1970. The Centre's list of publications on this topic consists of more than 200 titles

- residential integration and the living conditions of different groups: young people, the elderly, families, immigrants, visible minorities
- residential strategies relating to lifestyles and social networks
- the various segments of the residential system: social housing, condominiums, the rental sector
- the actors in the residential system, for example, rental entrepreneurs
- housing policies: program analysis, comparative prospects, links to social or development policies
- the role of municipalities and local involvement, particularly approaches incorporated into disadvantaged neighbourhoods
- housing quality: the indicators and typologies
- living in residential neighbourhoods: social mix, interethnic cohabitation, social networks
- transformation of neighbourhoods: gentrification, conversion to condominiums
- reports on the status of research in the housing field

Major work currently underway deals with the characterization of condominium occupants for the SHQ and CMHC, an evaluation of integrated urban revitalization experiences for the City of Montréal and

the definition of a municipal housing strategy prototype for the City of Gatineau. The Centre's expertise is also put to use in cooperation with developing countries, particularly those in Central America.

A few titles of the most recent material published clearly illustrate the variety of themes and sources of financing:

Bacqué, Hélène, Gérard Divay, Damaris Rose, Anne-Marie Séguin et Gilles Sénécal (2003-06), (PDF 2.80 Mo) *Survol de quelques politiques de revitalisation urbaine*. INRS Urbanisation, Culture et Société, March 2003, 115 pages. Study done for the City of Montréal.

Charbonneau, Johanne and Marc Molgat, with the cooperation of H. van Nieuwenhuysse (2003). *Le Réseau des Petites Avenues : rapport d'évaluation*, Montréal, City of Montréal and the Société d'habitation du Québec, 160 pages plus appendices.

Francine Dansereau and Marc Choko with the cooperation of Gérard Divay *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*, 2002, iv, 53 pages plus appendices. Study done for the Société d'habitation du Québec, Canada Mortgage and Housing Corporation, the Régie du logement and the Régie du bâtiment.

Dansereau, Francine, Gérard Divay, Pierre J. Hamel, Damaris Rose, Gilles Sénécal, Anne-Marie Séguin and Loïc Aubrée, with the cooperation of Loïc Aubrée, Gérard Divay, Damaris Rose, Anne-Marie Séguin et Gilles Sénécal (2003). *Analyse comparative des politiques et interventions en habitation*, Montréal, Société d'habitation du Québec, to be published.

Séguin, Anne-Marie, Damaris Rose et Jaël Mongeau (2003) *Residential Integration of Youth with Immigrant Backgrounds in Montréal* done as part of the Immigration and Metropolis project and submitted to Canada Mortgage and Housing Corporation.

For additional information, contact Gérard Divay, Directeur, Urbanisation, Culture et Société, INRS, (514) 499-4000 or via e-mail: divayg@inrs-ucs.quebec.ca

Study on condominiums in the Montréal area – a much-needed analysis

Odile Simard, urban planner Research Department and Documentation Centre, Planning, Research and Cooperation Directorate, Société d'habitation du Québec

In Quebec, particularly in the Montréal area, the development of condominiums, which were co-owned more often than not, began in earnest back in the 1970s. This market increased in the following decade, but the economic slowdown of the early 1990s called the future of this format into question. However, in recent years, this type of ownership has seen renewed interest. No major research has been undertaken on this subject for close to 25 years. A study done by *Urbanisation, Culture et Société* of the *Institut national de la Recherche scientifique* (INRS-USC) proposes to fill this gap.

The research characterizes and analyzes all condominiums in the Montréal metropolitan area, which account for close to 80 per cent of the entire condominium market in Quebec

For close to 30 years in Quebec, condominiums have gradually formed a new home ownership market, particularly in the Montréal area and in its more central and older neighbourhoods. In 2000, 84 per cent of new home purchasers opted for single-family homes with the remaining 16 per cent choosing condominiums. These numbers changed somewhat to 81 per cent and 19 per cent respectively in 2002.

Studies on condominiums back in the 1980s characterized certain traits of this new market, but they did not paint a very clear picture nor a very elaborate sector-by-sector review of this market. Instead,

they focused on the phenomenon in relation to the gentrification of the central districts of Montréal.

Given the ever-increasing rise of condominium markets in Quebec, particularly in Montréal, the Société d'habitation du Québec retained the INRS-USC to conduct a study on condominium units in the Montréal area. The ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir; the Régie du logement, Canada Mortgage and Housing Corporation and the City of Montréal have made a financial contribution to this research.

The research characterizes and analyzes all condominiums in the Montréal metropolitan area, which account for close to 80 per cent of the entire condominium market in Quebec. It is based on available statistical data and on the findings of a telephone survey of 1,638 condominium owners in the Montréal area. Trends and behaviours will be extrapolated and inferences made for Québec City, Gatineau and Sherbrooke.

The researchers aimed at validating certain hypotheses about the condominium market. It is assumed, for example, that it would be divided up into sub-markets in terms of location, typology and price ranges. It is also assumed that the condominium format is mainly of interest to older and childless households and to younger households in central urban districts. This type of ownership would result in a certain densification that is conducive to mass transit service. As well, condominiums would enhance a functional and social mix in neighbourhoods and would contribute, in part, to the supply of rental units.

A characterization of the condominium market in the Montréal area will make it possible to guide housing strategies which affect, among other things, home ownership, a supply of affordable housing and more sustainable urban planning. The results of the study are expected in June 2004.

For additional information, contact Odile Simard, Société d'habitation du Québec, (514) 873-9614 or via e-mail: odile.simard@shq.gouv.qc.ca



Le clos St-André, in downtown Montréal

CMHC's Housing Report Taking Shape for Statistics Canada's Cities Research

by John Engeland, Senior Researcher, Canada Mortgage and Housing Corporation

The National Housing Research Committee's Fall 2003 Newsletter reported on plans to examine housing conditions in Canada's largest cities, its 27 Census Metropolitan Areas (CMAs). Two of three Canadian households and close to nine in ten immigrant households live and work in today's CMAs. With so much riding on the success of these cities, Privy Council Office asked Statistics Canada to assemble the data and indicators to evaluate how well CMAs have been and are doing in all respects. In turn, Statistics Canada asked CMHC to apply its indicators and data to assess housing conditions.

The report presents extensive reference data on the impact of the decade's economic cycles on the numbers and percentages of households living in housing need by individual CMA

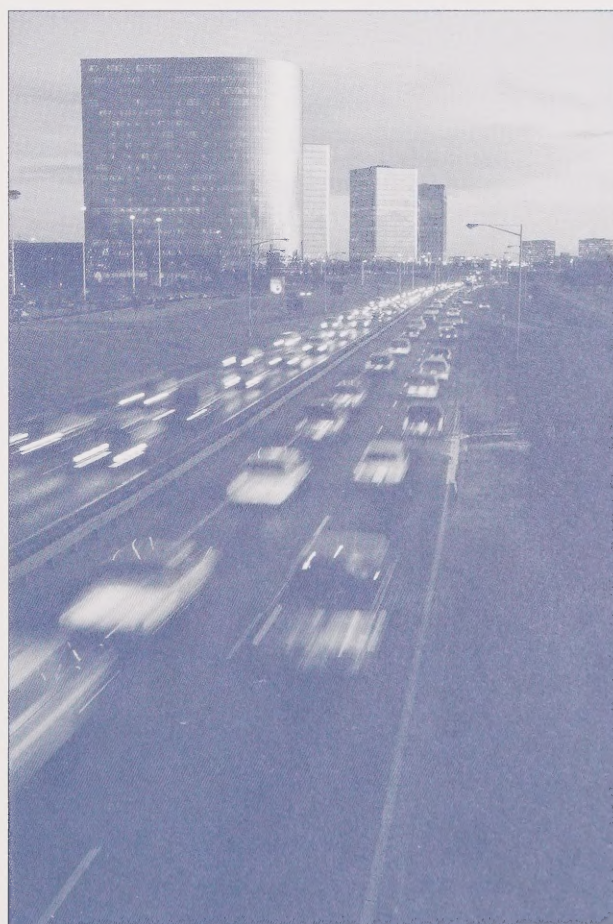
Analyses of the 1991, 1996, and 2001 Censuses indicate that household growth in Canada's CMAs was uneven, though not so uneven as to alter in any significant way the rank ordering of largest to smallest cities over the decade. Growth ranged from highs of 32.8% (Abbotsford) and 29.1% (Calgary) to lows of 4.6% in Thunder Bay and 5.9% in Winnipeg. These differences largely reflect underlying differences in population growth rates. Sources of population growth varied significantly from CMA to CMA, with Toronto, Vancouver, and Montréal dependent on international migration.

Housing market conditions also varied widely. In the late 1990s, CMAs with high rates of household growth had relatively strong housing markets, particularly Calgary, along with Edmonton, Vancouver, Halifax, and CMAs in Southern Ontario, including Toronto and Ottawa. As housing demand increased in the late 1990s, housing prices and rents began to rise more rapidly. However, in contrast to the early 1990s when shelter cost increases outpaced growth in incomes, in the late 1990s, incomes more than kept pace. As a result, the proportion of before-tax income that households were paying for shelter fell, especially for renters. Renters were found to be more affected by the economic fluctuations of the decade than owners, with their shelter cost-to-income ratios both rising the most in the first half of the decade and falling back the most in the late 1990s. While the balance between income and shelter cost increases for renters differed from city to city in the late 1990s, Regina and Saskatoon were the only CMAs where renters were spending a higher proportion of their incomes on shelter in 2001 than in 1996. Still, in 2001, renters remained 3.5 times more likely than owners to fall into core housing need.

The report presents extensive reference data on the impact of the decade's economic cycles on the numbers and percentages of households living in housing need by individual CMA. In particular, the report highlights how renters in general, especially urban natives and recent immigrants, are particularly prone to falling into housing need. Work is now ongoing to examine census tract level data for the presence of patterns in urban housing need.

The report is scheduled for joint release by both Statistics Canada and CMHC in September.

For additional information, contact John Engeland, Canada Mortgage and Housing Corporation, (613) 748-2779 or via e-mail: jengelan@cmhc-schl.gc.ca



Transitional Housing

Is transitional housing a remedy for homelessness?

There is a growing recognition that some adults, youth, and families who have experienced homelessness need support as well as housing to stabilize their lives. Transitional housing is intended to offer a supportive living environment that provides opportunities and tools for skill development and promotes the development of community among residents. These can be critical factors in enabling people to ultimately move on to independent living in the larger community.

Given the increasing number of transitional housing projects being built across Canada thanks to recent federal funding programs, examination of the transitional housing model is more than timely. As there has been little research to date to assess its effectiveness, CMHC commissioned Sylvia Novac, Joyce Brown and Carmen Bourbonnais to prepare a report to address the issue.

The just-released report, *Transitional Housing: Objectives, Indicators of Success and Outcomes*, reviews the literature on transitional housing as it relates to homelessness and presents nine case studies of transitional housing projects that reflect a variety of program models and target groups from across the country.

Transitional housing model

Transitional housing is intended as an intermediate step between emergency crisis shelter and permanent housing. Program models range from medical treatment to community economic development. Some programs are service-intensive and demanding of residents, while others are more flexible and less structured.

In practice, transitional housing projects vary according to the groups served, their goals, the types and levels of services provided, and the outcomes expected. Groups that have reportedly benefited from these projects include:

- those recovering from traumas,
- those with a background of multi-generational poverty lacking a supportive social network,
- youth or adults from institutions lacking independent living experience,
- young mothers and pregnant teenagers,
- immigrants and
- people needing education and job skills; or with on-going service needs due to mental or physical health problems, addictions, or who are HIV+.

Program outcomes

Virtually every evaluative study of transitional housing that was examined demonstrated some degree of post-program improvement in housing status - about half of participants go on to permanent housing.

All programs offer assistance in locating and obtaining housing, but it is not always affordable or desirable to participants. Projects that can provide subsidized housing or housing subsidies for their graduates have higher rates of success in terms of achieving permanent housing.

While it is unknown whether improvements in housing status are maintained over the long term, the few studies that have followed former residents for 3 to 12 months have generally shown that housing stability is maintained.

Improvements in financial and employment status have been modest, especially among families. Positive changes in behaviour, skills acquisition, and health status have also been reported.

Whether transitional housing is the best means of promoting such change remains unknown.

In general, it was found that transitional housing programs are more effective than services alone. There is evidence of short-term success in improving housing status, but other improvements are varied and modest. The availability of permanent housing and community services are critical to the success of the transitional housing model.

The report concludes that knowledge on transitional housing practice and research is still too limited to ascertain which practices and program models are most effective. Published studies frequently lack control or comparison groups, and long-term effects of transitional housing and the impacts of various types of case management are as yet unknown. More research is needed to fill these gaps.

The Research Highlight can be obtained on-line through CMHC's Order Desk, www.cmhc.ca, product number (63445) or by calling 1 800-668-2642

For additional information, contact Sylvia Novac, Consultant, 416-978-1345 or via e-mail: sylvia.novac@utoronto.ca



The Sakura So Transitional Residence, Downtown Eastside Vancouver

Montréal consolidates its inclusion strategy for affordable housing - Two supporting studies

Confronted by the scarcity of rental housing and the marked increase in the cost of properties, the City of Montréal is hoping that more new housing is financially accessible to modest income households. It also wants to create conditions conducive to achieving a social mix within the municipality. The inclusion of affordable housing in residential development projects has therefore become one of the major themes of Montréal's housing policy.

A balanced residential supply

The housing situation in Montréal has considerably evolved in the past 10 years. On the one hand, the shortage of rental housing has resulted in higher rents, making it difficult for low-income households, new arrivals, large families, etc., to obtain housing. On the other hand, the robust residential market on the Island is making ownership an increasingly larger hill to climb for modest-income households. Under these conditions, one of the major thrusts of the Montréal housing intervention is to maintain a balanced residential supply by supporting homeownership, private affordable rental housing and social and community housing.

Bringing about a diversified living environment

Following a study on social mix in housing by the centre Urbanisation, Culture et Société of the Institut national de la Recherche scientifique, Montréal set out three years ago to frame a course of action to identify interventions which could contribute to better social balance. In this respect, affordable housing is an interesting avenue in more ways than one. Not only does it achieve a better social mix but it keeps existing households where they are in their neighborhoods and provides companies with access to the diversified labour they require for their activities.

In the fall of 2003, the City did an internal study on inclusion practices for affordable housing, which showed that the issue extends beyond the inclusion zoning framework, the intervention most often cited in the literature on the subject. A municipality can develop several other types of tools to encourage contractors to incorporate affordable housing in their projects. Montréal therefore began to explore other avenues.

Achieving a well-articulated inclusion strategy

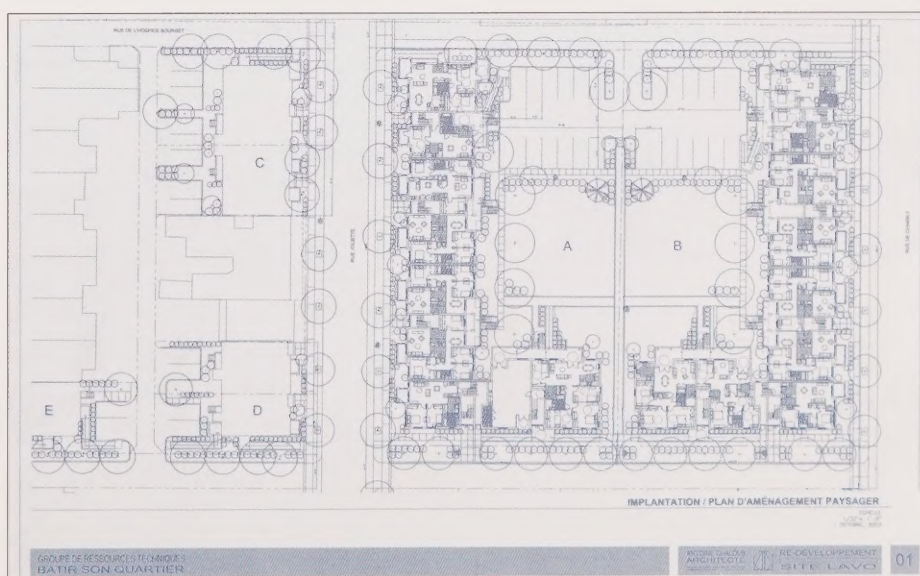
According to this study, an affordable housing inclusion strategy could first of all, encourage builders to produce a certain number of units, whose production cost is less than the reference market, by opting for quality urban and architectural concepts that are more economical such as row and plex housing, stacked housing, more modest surface areas or others, without compromising financial viability or the timetables of the development projects.

Secondly, it is possible to combine this production of affordable housing with subsidies of varying degrees based on the target clientele. It is also possible to turn to existing tools to encourage the inclusion of affordable housing in residential projects such as when municipal lots are sold, through the optimization of housing subsidy programs, through priority criteria when projects receiving public-sector investment are selected such as soil decontamination studies or when certain urban planning standards are loosened.

Third, the City will study the possibility of resorting to inclusion zoning, the implementation of which would be contingent on obtaining new legal powers. The City and the boroughs would then be able to ask that a minimum percentage of affordable units be included in residential projects of a certain size.

The next step in the Montréal project will be to set specific quantitative and qualitative objectives for an affordable housing inclusion strategy.

For additional information, contact François Goulet, Ville de Montréal, (514) 872-6064 or via email: francois_goulet@ville.montreal.qc.ca



"Montréal advocates a residential mix for the development of major housing projects on its territory. Here, on the site of a now-demolished former factory, two non-profit housing projects (111 housing units) and a project with over 60 dwellings for homeownership will be adjacent to each other."

Habitat for Humanity Explores Homeownership Affordability Issues

While Canadians' ability to own a home has improved in recent years, many still have difficulty matching their financial means with the costs of buying a house. In three research reports leading up to the National Summit on Affordable Homeownership (held in November 2003), Habitat for Humanity Canada identified a variety of trends, issues and barriers that affect the production and cost of housing in Canada – and hence its affordability.

Habitat used the reports to serve as a basis for dialogue at the Summit and asked delegates to discuss the contents with their respective organizations before the conference. The research reports are entitled: *Affordable Homeownership: Reference Reports and Organizational Profiles*; *Affordable Homeownership Background Discussion Paper*, and *Affordable Homeownership: Feasibility Report on Establishing an Affordable Homeownership Policy Network*.

Habitat concludes that the public, private and non-profit sectors must all contribute to making affordable homeownership a realistic choice for more Canadians

Affordable Homeownership Background Discussion Paper describes the major trends that affect affordability. For example, the report notes that the general trend to produce larger, more durable and energy-efficient houses has increased construction and material costs but could also have the effect of lowering maintenance and operations costs. As well, houses often have features driven by market demand, such as the trend to have attached garages and walk-in closets. Such features tend to add to construction costs.

The research shows that technical innovations in construction and design increase the bottom line as well. While improvements in insulation, heating, cooling and appliance efficiency have reduced energy use, they have also added to the cost of buying.

Further, the report points out that the trend to build low-density housing inflates infrastructure costs for roads and public services. These development costs are passed on to consumers, resulting in less affordable housing.

Other factors such as exclusionary zoning or neighbourhood resistance to affordable home designs could serve to keep homeownership out of reach for those with very modest incomes.

Affordable Homeownership: Reference Reports and Organizational Profiles, is the result of a literature review Habitat conducted of affordable housing / homeownership issues

in Canada, the United States, the UK and Australia. The research identifies and analyzes a variety of factors that directly affect housing production and cost, giving examples of workable solutions, and showing where more research is needed.

According to this review and the *Background Discussion Paper*, some of the factors that affect affordability are:

- Access to affordable and accessible land;
- Design, construction and production costs;
- Barriers to ownership including price, down payment requirements, mortgage financing and homeownership capacity.

Affordable Homeownership: Feasibility Report on Establishing an Affordable Homeownership Policy Network surveyed the capacity of voluntary housing organizations to participate in policy dialogue and networking. The results showed that a majority of respondents would help to develop, or actively support such a network once it was formed. The focus of the network would be to build capacity, share information on policy and policy-related practices, monitor homeownership affordability developments at all levels of government, and provide input to government on policy development.

In analyzing their overall research findings, Habitat concludes that the public, private and non-profit sectors must all contribute to making affordable homeownership a realistic choice for more Canadians. Public policy could create conditions for appropriate land-use planning, more streamlined approval procedures and reduced building costs. Private developers could produce more mixed-income communities. Lenders could bring their mortgage and risk-assessment skills to lower the mortgage-related barriers. Non-profit organizations could increase their capacity to produce housing for low-income families, and partner to support an affordable homeownership policy agenda.

Affordable Homeownership:
Feasibility Report on Establishing an Affordable
Homeownership Policy Network



Habitat for Humanity Canada
October 2003

CHRA Research: Expiry of Social Housing Operating Agreements

By Judy Forrest, Chair, National Steering Committee, Canadian Housing and Renewal Association

Most social housing in Canada operates within the context of a federal and/or provincial operating agreement which establishes the rules by which the providers will operate and the subsidy arrangement for the particular program. The agreements are for 35 or 50 years and are now beginning to expire. By 2033, almost all will have expired.

Two years ago, CHRA launched a research project to look at what will happen when agreements expire. For housing providers, there will no longer be any mortgage or debenture payments but there also will be no further subsidies. For governments, financial obligations will decrease each year and therefore, governments will have corresponding "savings" each year. CHRA posed the questions:

Will the social housing be viable when agreements expire?

Will there be sufficient revenue to provide rent subsidies? To do capital repairs?

Will the savings be reinvested in the existing stock or in new affordable housing?

The research demonstrates that the impact will vary by provider depending on the programs operated and the mix in the portfolio

CHRA developed a funding partnership with provinces, municipalities and housing corporations to undertake analysis of the situation. Consultants were hired to provide a national scan of the expiries and to undertake program-by-program analysis. The consultants' report *Guaranteeing a Future: The Challenge to Social Housing as Operating Agreements Expire* and a 4-page *Research in Brief* are available on CHRA's Web site at www.chra-achru.ca.

The research demonstrates that the impact will vary by provider depending on the programs operated and the mix in the portfolio. To assist individual housing providers to assess the impact for their particular portfolios, the consultants developed Excel templates – one for single project providers and one, developed in partnership with the Ontario Non-Profit Housing Association (ONPHA), for multi-project portfolios which can be of benefit both to housing providers and to system managers, such as provinces or municipalities. These templates and detailed operating guides are also available on CHRA's and on ONPHA's Web sites. All housing providers are strongly encouraged to use these easy to use tools to do individual portfolio analysis.

The research also revealed that reductions in federal spending between now and 2040 when all agreements will have expired will amount to over \$32 billion. Reductions in provincial and territorial spending will generally parallel the federal reductions, resulting in savings of approximately \$60 billion over the period. It is essential that national, provincial and sectoral discussions take place now. With the information available in this research report, as well as the proposals for action which are documented, there is an excellent basis for dialogue. Some initial dialogue took place in Ottawa in June 2003 at a regional forum which was sponsored by CMHC. The report on that forum is also available on CHRA's Web site.

CHRA is developing a communication strategy to ensure that all stakeholders are aware of this research and the templates and to promote discussion of the challenges and opportunities, both for housing providers and for governments.

For additional information contact Barb de Ruyter, Canadian Housing and Renewal Association, (613) 594-3007 or via e-mail: barbd@chra-achru.ca

Habitat for Humanity Explores Homeownership Affordability Issues

continued from page 8

Along with increased understanding of issues, trends, barriers and solutions to the development of affordable housing through affordable homeownership, a key outcome of the summit was an agreement in principle to continue building the policy capacity of the sector through an action-oriented Affordable Homeownership Policy Network (AHPN).

Since the summit, several organizations have partnered to create an "advisory group" that will advise Habitat for Humanity Canada on the feasibility, development and implementation of the AHPN. To find out more about the Summit and the Affordable Homeownership Policy Network please see: www.habitat.ca/summit

For additional information, contact David Hughes, President and CEO, Habitat for Humanity Canada, (519) 885-4565 or via e-mail: dhughes@habitat.ca, or Ed Nera, Canada Mortgage and Housing Corporation, (613) 748-2810 or via e-mail: enera@cmhc-schl.gc.ca

Third CMHC Design Faculty Summit: "Mastering Technology" Sharing knowledge

Research is being actively pursued in the area of building science. Much subject matter is being explored – new construction techniques that are more efficient and less costly and compliant with sustainable development, new ventilation, insulation or heating processes, to name a few. But what good is this work if it is confined to research centres? That is why Canada Mortgage and Housing Corporation has created and coordinates the Design Faculty Summit.

A network that brings together teachers, practitioners and building science researchers is emerging. Together, they want to develop better learning tools and promote the adoption of healthy and effective practices. This network will build new alliances in Québec City next June 19 at the third Design Faculty Summit organized by the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC).

"Mastering Technology" will be the theme of this summit. Douglas Cardinal, a world-renowned architect who has the Museum of Civilization in Hull and the National Museum of the American Indian in Washington to his credit, is expected to attend. He will discuss the technical challenges relating to sustainable development in northern communities in Quebec. John Brown of the University of Calgary will discuss CMHC's contribution to his work. Dominique Derome will speak about the participation of students from Concordia University and the Université de Montréal in the Solar Decathlon that will take place in Washington in 2005. During this competition, structural engineering students must build a solar-powered house that is entirely self-sufficient.

This will be Canada's first participation in this prestigious American competition and it arose from the second Design Faculty Summit. In June 2003, more than 70 participants gathered for the occasion in Vancouver and were able to have a



Participants at the Second Summit in Vancouver, June 2003

successful dialogue. Educational institutions, architectural and engineering firms, governmental agencies and several provinces have established various collaborative arrangements as a result.

**An increasing
number of
educational
tools
developed by
CMHC are
being used in
the classroom**

Benefits for all

According to Luis de Miguel, who is spearheading the event for CMHC, the previous summits generated some interesting benefits. Researchers are now being invited on a regular basis to present their work to students, and teachers are taking part in their research projects. Moreover, an increasing number of educational tools developed by

CMHC are being used in the classroom. In more practical terms, the Design Faculty Summit is serving as a springboard. For example, a project to publish a guide on the best practices involved in construction details, which the Université de Montréal and Concordia University are currently working on, has emerged.

Organized in cooperation with the Royal Architectural Institute of Canada and the Ordre des architectes du Québec, the Summit promotes exchanges and discussions between the participants. "Mastering Technology" will prove beneficial to students and building science teachers at various levels. As for the researchers, the exchanges they will have with the educational world will lead to further research. They will also have the satisfaction of seeing the industry adopt practices, in the near future, which are more effective and more environmentally friendly. Finally, the Summit is a way for CMHC to keep abreast of research done in universities and learn about the pedagogical tools teachers require.

For additional information, contact Luis de Miguel, Canada Mortgage and Housing Corporation, (613) 748-2046 or via e-mail ldemigue@cmhc-schl.gc.ca

Manufactured Housing Industry Develops New Professional Training Program

Nation-wide consultations laid the groundwork for a professional development and recognition program for practitioners in manufactured housing.

Today's factory-built homes represent state-of-the-art housing technology, offering high quality, energy-efficiency and customized designs and features to meet a wide range of housing needs and budgets. As well, landlease communities, where some manufactured housing is placed, offer unique benefits to both homebuyers and communities. This tenure model reduces the purchase price of the home by removing the land cost component, and offers homebuyers additional benefits such as shared amenities and services.

The challenge to the Canadian Manufactured Housing Institute (CMHI), an umbrella organization representing the various interest groups in the industry, is to make people aware of the advances in factory-built housing technology and the benefits associated with factory-built homes and communities. CMHI partnered with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) to determine the barriers to industry growth and come up with solutions.

The research involved cross-Canada consultations with all segments of the industry and the exploration of their role and best practices.



Participants at a Manufactured Housing Consultant Course held in Alberta

The multi-year study found that since retailers and salespeople are the industry's public face, they are the key to industry expansion: they need to have up-to-date knowledge and sales information to promote the benefits of factory-built housing and to understand the major technological changes that have taken place. The research involved cross-Canada consultations with all segments of the industry (including factory-based builders, retailers, community operators, insurers and lenders), and the exploration of their role and best practices.

Nation-wide consultation laid the groundwork for CMHI's Manufactured Housing Consultant (MHC)TM Program, a professional development and recognition program for practitioners in manufactured housing. The core of the Program is a two-day introductory course, developed with the help of some 50 individuals including factory-based builders, retailers, community operators, insurers and lenders. The development of the Program was funded by CMHI, CMHC and the Residential Warranty Company of Canada.

The Canadian Standards Association, Canada Revenue Agency and the federal Department of Finance also participated in developing the content.

The introductory course gives a broad overview of product and process knowledge, including: factory construction, zoning regulations, siting options, product transportation and installation, financing, warranty and after-sales service. Those who successfully complete all course requirements earn the designation Manufactured Housing Consultant (MHC)TM.

The research and subsequent course development and delivery laid the groundwork for two more MHC workshops, "Know Your Customer: the 55+" and "Servicing the Sale". All courses are intended for delivery at the regional level, with content changes as appropriate.

For additional information contact Kathleen Maynard, Executive Director, Canadian Manufactured Housing Institute, (613) 563-3520 or via e-mail: kmaynard@cmhi.ca

Residential Intensification Case Studies: Built Projects

With cooperation, commitment and creative thinking, the rewards of intensification can outweigh the risks.

Some Canadian municipalities faced with the increasing costs of supporting traditional residential expansion into greenfield areas, have been encouraging housing development in existing urban areas where infrastructure and transit services are already in place. This trend is called residential intensification.

Despite the challenges and risks associated with this kind of development, most of the developers involved in the projects were happy with the outcome.

A recent CMHC report profiled 23 case studies of completed residential intensification projects in Canada. It showed that despite the challenges and risks associated with this kind of development, most of the developers involved in the projects were happy with the outcome, including the return on investment. Given the current interest in intensification, the lessons learned can benefit both developers and municipalities alike.

Obstacles can be overcome

Compared with greenfield projects, the case studies showed that development costs of residential intensification can be higher due to such things as the need to upgrade and restore heritage buildings or clean up contaminated sites. Often there are extra costs associated with tight construction sites including paying for road closures, crew parking, extra security or compensation for property owners.

They mentioned the positive influence of municipal support, which ranged from paying infrastructure costs to establishing incentive programs.

Despite these obstacles, the selling prices and/or rents of most projects were in line with the averages for similar housing in the same city and most developers were satisfied with their returns on investment. They attributed this to several factors such as demand driven by good location and limited supplies of new urban housing close to jobs, shopping and other daily destinations, as well as consumer interest in unique housing solutions. They mentioned the positive influence of municipal support, which ranged from paying infrastructure costs to establishing incentive programs, such as grants for heritage restoration and exemption from development charges in downtown areas. Finally, they cited creative approaches to financing which included a co-housing model, a rent-to-own model and a project where future residents tied their RRSPs to the purchase.

Neighborhood opposition was another challenge to successful intensification projects. Community members were often initially concerned about such things as incompatible building scale, loss of sunlight or views, parking and traffic problems. Developers found that support was fostered by listening to neighborhood concerns (through meetings, open houses, working groups) and by responding in creative ways that satisfied those concerns. In addition, support was achieved because, for example, valued heritage buildings were being restored, or because new development was seen as an improvement over existing land use. In general, developers reported that one of the keys to gaining municipal and neighborhood support was a genuine response on their part to local concerns.

Finally, a complex or lengthy regulatory approval process was a further challenge. Developers mentioned the problems of adapting old buildings to modern construction and fire codes, and of dealing with zoning restrictions on land use and building heights. They pointed to associated time delays and cost overruns as factors that undermined financial performance, although many developers who made modifications or negotiated alternatives, were rewarded with satisfactory returns on their investments. This was a further demonstration that when developers showed a personal commitment to creative solutions, negotiations, and compromise, the results were more likely to be positive.



Commercial corner showing customized road standards at Garrison Woods, Calgary, Alberta

CMHC Sustainability Workshops

CMHC gives small communities the tools for sustainable planning and development

In big cities, the need for sustainable planning and development is fairly obvious: as populations grow and infrastructure ages, costs climb and resources become scarcer.

One of the advantages of life in a smaller community, is that those pressures are much less severe – or at least, that's how it feels. Yet sustainable development is every bit as important in smaller municipalities as it is in big cities. In fact, it is precisely the abundance of fresh water, farmland and natural resources that should be preserved even as small communities deal with rising costs and demographic change or growth.

Based on a report published in 2002 entitled *Practices for Sustainable Communities*, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) has created *Sustainable Planning and Development for Small Communities*—a workshop specifically for municipal decision makers engaged in community planning and development.

"What makes this workshop so valuable," says Cynthia Rattle, Senior Researcher at CMHC, "is its practicality. It focuses expressly on physical infrastructure and gives municipal decision makers real tools they can use to make sustainability part of their process."

The workshops have effectively demonstrated how CMHC research can be put to practical use to help communities achieve greater sustainability

Covering a wide range of topics—from managing water and transportation infrastructure to policy development and public participation—the workshop includes numerous examples from the experience of Canadian communities and gives participants an opportunity to explore possible approaches suited to their local needs.

They also provide CMHC with an opportunity to learn about sustainability solutions that are being implemented across the country.

A number of workshops have been delivered to date in Saskatchewan, Manitoba and Ontario, with delivery continuing in small communities in all regions across the country for the remainder



Participants at the Sustainable Planning and Development Workshop for Small Municipalities held in Ottawa, December 9, 2003.

of 2004. The workshops have effectively demonstrated how CMHC research can be put to practical use to help communities achieve greater sustainability.

For additional information, contact Cynthia Rattle, Canada Mortgage and Housing Corporation, (613) 748-3356 or via e-mail: crattle@cmhc-schl.gc.ca

Residential Intensification Case Studies: Built Projects

continued from page 12

Positive results of residential intensification

Despite the challenges, these case studies demonstrate that many Canadian municipalities are beginning to witness a shift in the balance between greenfield development and urban intensification; in larger municipalities, the trend is well-established while many medium and small-sized municipalities are still working to

reduce the barriers. To that end, both municipalities and developers are becoming more creative in their problem-solving and in their efforts to establish a supportive environment. And it's paying off—through the commitment and partnership of those involved, and driven by an increased demand for urban living, residential intensification is providing good results, especially for the residents themselves.

The Research Highlight can be obtained on-line through CMHC's Order Desk, www.cmhc.ca, product number (63440) or by calling 1 800-668-2642

For additional information, contact Cynthia Rattle, Canada Mortgage and Housing Corporation, (613) 748-3356 or via e-mail: crattle@cmhc-schl.gc.ca

Intergenerational cohabitation

For those interested in housing, there is no getting around the aging population phenomenon. Though the elderly would like to live in their housing as long as they can, they also want to feel safe and avoid being isolated. To meet this need, households are opting for intergenerational housing by adding a suite to their single-family homes in order to house their parents or their children. These suites, which are designed as autonomous living suites, are adjacent to the house or fitted up inside the existing building.

Little is known about the actual experiences of combined households that opt for this type of arrangement. CMHC-subsidized research by Manon Boulianne of Université Laval sheds light on this living arrangement.

Semi-directed interviews were done with 36 persons belonging to 26 households, involving 15 separate families. Urban planning managers in five boroughs or municipalities in the Québec City urban area also participated in a qualitative survey.

More pros than cons

The interviews uncovered a wide range of motivations, from economic considerations, to comfort, to emotional bonds, to a feeling of obligation on the part of the young people that prompts them to repay elderly parents for what they received earlier in life. Whatever the reason, once they have decided to go this route, the respondents seemed to see more pros than cons.

The advantages of intergenerational cohabitation identified by the respondents concern six essential points – safety, finances, sociability, daily living, the building and space; and health. Safety is by far the most often cited reason.

Financial advantages are of some significance as well, whether it involves the sharing of some expenses or certain property or the monthly income from the

rental of the additional suite. Cohabitation can also enable a young household to aspire to homeownership more easily or to a property that is worth more.

Sociability is an important part of cohabitation. Grandparents and grandchildren say they are happy to be in regular contact. As for their daily living, the services rendered and the reduction in or sharing of certain domestic chores are particularly appreciated.

The main drawback of intergenerational housing, which was cited only by a few respondents, concerns the lack of privacy or interference by cohabiting parents in parenting roles or certain other aspects of daily living. In order to lessen potential problems of this nature, it is essential that interior and exterior spaces be clearly delineated, that tolerance be practiced and that problems be discussed as soon as they arise.



From the standpoint of cities

According to the urban planners who participated in this survey, municipalities see some advantages to adding additional suites to single-family houses to set up intergenerational cohabitation – a younger population in the older suburbs, and greater population density, which means

more effective use of the existing infrastructure and maintenance of the housing stock, for example. However, elected officials fear that this will bring with it an increased demand for services. The number of cars on the road may increase in these areas, and concerns were expressed about the uniformity of the suburban landscape possibly suffering.

An option based on strong emotional bonds

The accounts of the people interviewed suggest that families that have tried intergenerational cohabitation were primarily motivated by strong emotional bonds. A good understanding between the persons involved going in, particularly between daughters-in-law and sons-in-law and the in-laws, are a sine qua non for the project to be successful.

In light of the findings of this survey, intergenerational housing is a viable option, as it puts young people in a position to aspire to homeownership and provides elders with an interesting living environment. Zoning and development by-laws, however, sometimes nip certain projects in the bud. Similarly, the lack of public programs to fund this type of project is a major obstacle to households wishing to opt for this arrangement.

A report entitled *Intergenerational housing and secondary suites in Québec City suburbs* will be available at the Canadian Housing Information Centre (CHIC) by calling 1 800 668-2642 in the late spring of 2004.

For information, contact Luis Rodriguez at (613) 748 2339 or via e-mail : lrodrigu@cmhc-schl.gc.ca.

Mind the Stairs

Stair Safety Among Community-Living Seniors

by Donna Lockett, PhD and Nancy Edwards, PhD

Stair design, construction and maintenance create barriers to seniors' enjoyment of life

Falls are a major threat to the health and independence of Canada's older adults; they are a leading cause of morbidity, disability, premature institutionalisation, and mortality among seniors. About one-third of community-living seniors report at least one fall each year with between 10% and 15% of those falls happening on stairs. Further, 20% to 70% of seniors' falls result in injuries. In Canada, the direct cost of falls among seniors for 1994 was estimated at \$2.8 billion, a figure which does not include the related but difficult to quantify costs of the loss of mobility and independence. A unique study by Donna Lockett, PhD and Nancy Edwards, PhD, for the Canadian Institute of Health Research shows that with better stair design and maintenance, seniors could enjoy a better quality of life.

them restrict their activities in the community to areas without stairs. The Lockett-Edwards study came about because of a shift in traditional falls prevention strategies: those in the field are moving toward a population approach which encourages physical activity as a way of reducing falls among seniors; a kind of "use it or lose it" strategy. In light of this new thinking, the authors, in conjunction with the Ottawa Falls Prevention Coalition took a preliminary look at stair conditions. What they saw surprised them. There were so many hazards, they concluded that the issue of stair design and maintenance would have to be addressed before they could recommend that seniors get out more.

The authors then looked at existing research, which focuses on several aspects of stair design, construction, and maintenance, associated with falls and injuries. Design problems include steps that are too high (higher than 7 inches) or too narrow from front to back (less than 11 inches). Construction issues often relate to steps not being the same height (leading the stair user to trip on the odd-sized step) or handrails not being installed at a "user friendly" height. Finally, stair maintenance often includes more general issues such as loose handrails, poor lighting and lack of contrast marking on step edges, as well as specific seasonal issues such as snow and ice removal from outdoor steps.

First empirical study of stairs in home and community

The Stair Use and Stair Safety Study is the first of its kind to look at the issue from the perspective of hazards or barriers to stair use and how those hazards impact on seniors' confidence when using stairs at all. The authors' objectives included examining seniors' patterns of stair use in the home as well as in the community, and their perceived barriers to regular stair use. A



Lack of contrast marking on step edges is one stair maintenance issue

total of 549 seniors in the Ottawa and Gatineau areas were interviewed four times over a two-year period with two of the interviews taking place in the home. For the first time, the seniors were asked to identify hazardous stairs in the community which were then assessed, as were the stairs in their homes. Further, there were follow-up interviews over a two-year period which allowed the authors to track changes in the seniors' behavior.

Preliminary results confirm that stair design, construction and maintenance are significant contributors to stair falls among seniors and that unsafe stairs create barriers to a better quality of life for them and to the enjoyment of their community. Detailed findings from this study will be released soon and are expected to inform policy makers, architects, builders, and programmers interested in stairs and fall prevention among seniors.

For additional information, contact Donna Lockett, Canadian Institute of Health Research, (613) 562-5800 or via e-mail: dlockett@uottawa.ca

About one-third of community-living seniors report at least one fall each year with between 10% and 15% of those falls happening on stairs

A new look at an age-old problem

In the past, it was thought that because of the risk of falls, the number of stairs seniors should have to contend with should be minimized. However, seniors who rarely use their home stairs reported to researchers that they then had difficulty with stairs in other settings; ironically, this put them at greater risk for falling or made

Research Focuses on Regulation for Supportive Housing for Seniors

It's a phenomenon that has become all too familiar to seniors and their families: the dreaded time when a frail senior is no longer able to cope with everyday life on their own, and must navigate the bewildering options of public and private support services.

As Canada's population ages, the housing needs of seniors will increasingly come to the top of the public agenda, with "supportive housing" -- housing that combines support services with accommodation -- as an important option. The choices range from seniors residences for those needing only physical security, housekeeping services and organized recreation; to "assisted living" for those who are frail or have disabilities.

A current research project being funded by Canada Mortgage and Housing Corporation under its External Research Program addresses the need for regulation to deal with the many issues arising from supportive housing. This article is a preview to the soon-to-be-completed research report: *The Legal Framework for Supportive Housing for Seniors* by Margaret Hall, Program Director of the Canadian Centre for Elder Law Studies at the British Columbia Law Institute. Since regulating supportive housing is a provincial matter, this research is intended to inform and guide provincial policy makers considering whether and how this hybrid form of housing should be regulated in their own province.

The Hall study involved extensive consultation with both seniors and professionals familiar with the issues involved. Key findings can be summarized as follows:

- Seniors indicated a high level of interest in, and desire for, supportive housing. Physical security was an issue for those who considered themselves to be independent and not frail, but who would appreciate the peace of mind such housing could provide.

The Hall study involved extensive consultation with both seniors and professionals familiar with the issues involved.

- Many participants in both groups expressed concerns about confusing regulations and terminology. The "rules" in a particular residence and rules applicable to all residences should be very clear.
- Although the professionals who were consulted knew how to find information about supportive housing in their area, seniors generally did not. There was strong support for a seniors housing "hotline" as a widely publicized, central source for information. It should be easily accessible to seniors who are alone and wish to find out about moving from their family home to seniors housing but don't know how to proceed.

Many participants in both groups expressed concerns about confusing regulations and terminology.

- Seniors and professionals were very concerned about cost and affordability. It became clear that seniors must understand all current and future cost implications before they move to supportive housing.
- Participants in the study voiced considerable support for a provincial ombudsman-type figure whose office would field complaints and resolve disputes where necessary. They were enthusiastic about having "checklists" of questions to consider before moving into supportive housing and they also thought that accreditation would be helpful. Most favoured some sort of regular inspection of the premises.

In conclusion, Ms. Hall suggests that regulation through a single supportive housing statute could incorporate all laws pertaining to supportive housing, including any minimum requirements and consumer protection provisions. *The Legal Framework for Supportive Housing for Seniors* research report is expected to be published in late spring of 2004.

The report will be available from the Canadian Housing Information Centre (CHIC) by calling 1 800 668-2642.

For additional information, contact Luis Rodriguez, Canada Mortgage and Housing Corporation, (613) 748-2339 or via e-mail: lrodrigu@cmhc-schl.gc.ca

La recherche se concentre sur la réglementation des logements en milieu de soutien pour les aînés

C'est un phénomène qui est malheureusement devenu très commun pour les personnes âgées et leur famille : la journée où un aîné de santé fragile qui ne peut plus fonctionner de façon autonome doit choisir parmi les options déconcertantes de services de soutien publics et privés.

À mesure que la population du Canada vieillit, les besoins des aînés en matière de logement deviennent prioritaires pour les gouvernements et le logement en milieu de soutien devient une option importante. Un éventail de choix existe : des résidences pour personnes âgées – pour ceux et celles n'ayant besoin que de sécurité physique, de services d'entretien et d'activités organisées – jusqu'aux résidences-services pour les personnes handicapées ou de santé fragile. Actuellement, un projet de recherche financé par le Programme de subventions de recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aborde la nécessité de réglementation pour faire face aux nombreux enjeux que suscite le logement assisté. Cet article présente un aperçu du rapport de recherche qui sera bientôt completé et intitulé *Le cadre juridique pour le logement - services pour les aînés* de Margaret Hall, directrice de programmes au Canadian Centre for Elder Law Studies au British Columbia Law Institute. Comme la réglementation des logements de soutien incombe aux provinces, cette recherche fournira aux décideurs provinciaux des données pertinentes pour qu'ils puissent déterminer s'il y a lieu de réglementer ce type de logement dans leur province et comment le faire.

L'étude de Madame Hall comprend de longs entretiens avec des aînés et des professionnels. Voici un résumé des principaux résultats :

- Les aînés ont indiqué qu'ils sont vivement intéressés par les logements en milieu de soutien qu'ils considèrent très utiles. Ce type de logement apaiserait les craintes de ceux qui se considèrent indépendants et en bonne santé mais pour qui la sécurité physique constitue un enjeu.
- Plusieurs participants des deux groupes ont exprimé qu'ils se sentent préoccupés par l'ambiguïté de certains termes et règlements. La distinction entre les règlements d'une résidence en particulier et les règlements applicables à toutes les résidences devrait être très claire.
- Bien que les professionnels qui ont été consultés aient su où trouver les renseignements sur les logements en milieu de soutien dans leur région, on a constaté le contraire chez les aînés en général. On a découvert beaucoup de soutien pour une tribune téléphonique sur le logement des aînés qui serait facile d'accès pour les aînés qui sont seuls et qui ne savent pas comment procéder pour laisser la maison familiale en vue de s'installer dans une résidence pour personnes âgées.

L'étude de Madame Hall comprend de longs entretiens avec des aînés et des professionnels. Voici un résumé des principaux résultats :

L'étude de Madame Hall comprend de longs entretiens avec des aînés et des professionnels. Voici un résumé des principaux résultats :

- Les aînés et les professionnels étaient très préoccupés par le coût et l'abordabilité. Il est maintenant clair que les aînés doivent comprendre toutes les conséquences financières, présentes et futures, avant d'emménager dans un logement avec services de soutien.
 - Les participants ont exprimé beaucoup d'intérêt à l'égard d'un ombudsman provincial qui serait responsable des plaintes ainsi que l'accréditation professionnelle. La plupart souhaiterait une inspection quelconque des lieux à intervalles réguliers.
- Plusieurs participants des deux groupes ont exprimé qu'ils se sentent préoccupés par l'ambiguïté de certains règlements. La distinction entre les règlements d'une résidence en particulier et les règlements applicables à toutes les résidences devrait être très claire.
- Bien que les professionnels qui ont été consultés aient su où trouver les renseignements sur les logements en milieu de soutien dans leur région, on a constaté le contraire chez les aînés en général. On a découvert beaucoup de soutien pour une tribune téléphonique sur le logement des aînés qui serait facile d'accès pour les aînés qui sont seuls et qui ne savent pas comment procéder pour laisser la maison familiale en vue de s'installer dans une résidence pour personnes âgées.
- Le rapport sera disponible à partir du Centre de documentation canadien sur l'habitation de la SCHL à 1 800 668-2642.
- Pour obtenir plus d'information, communiquez avec Luis Rodriguez à la Société canadienne d'hypothèques et de logement en téléphonant au (613) 748-2339 par courriel à : lrodriguez@schl.gc.ca

Escaliers sécuritaires dans le cadre de vie des aînés

Attention dans les escaliers

par Donna Lockett, Ph.D. et Nancy Edwards, Ph.D.

La conception, la construction et l'entretien des escaliers font obstacle à la qualité de vie des aînés

Les escaliers posent un grand danger pour la santé et l'autonomie des Canadiens âgés; ils sont la principale cause de l'état malade, de l'invalidité, du

placement prématuré en établissement et de la mortalité chez les aînés. On signale au moins une chute par an dans près d'un tiers des milieux de vie des aînés, les chutes ayant lieu dans les escaliers dans environ 10 à 15 % des cas. Par ailleurs, de 20 % à 70 % des aînés se blessent dans leurs chutes. Au Canada, en 1994, on évaluait à 2,8 milliards de dollars, le coût résultant directement de la chute des aînés, un chiffre qui exclut les coûts difficiles à quantifier du manque de mobilité et d'autonomie. Une étude exclusive réalisée par Donna Lockett, Ph.D. et Nancy Edwards, Ph.D., pour le compte de l'Institut canadien de recherche en santé, révèle que l'on pourrait rehausser la qualité de vie des aînés si les escaliers étaient mieux conçus et entretenus.

Un éternel problème envisagé sous un nouvel angle

Par le passé, on pensait qu'en raison des risques de chutes chez les aînés, il fallait réduire le plus possible le nombre d'escaliers dans leur environnement. Pourtant, les aînés qui utilisent rarement les escaliers chez eux ont indiqué aux chercheurs que les escaliers leur posaient difficulté dans d'autres lieux. Paradoxalement, ils étaient ainsi exposés à de plus grands risques de chutes ou bien ils se trouvaient dans l'obligation de restreindre leurs activités à des endroits sans escaliers dans la collectivité. L'étude Lockett-Edwards a été menée en raison d'un changement

survenu dans les stratégies traditionnelles pour prévenir les chutes; les spécialistes du domaine préconisent maintenant une approche visant à encourager l'activité physique afin de réduire les chutes parmi les aînés, en quelque sorte une stratégie qui encourage l'usage pour ne pas le perdre. À la lumière de ce nouveau concept, les auteurs, en collaboration avec la Ottawa Falls Prevention Coalition, ont entrepris une étude préliminaire de l'état des escaliers. Ils ont été très surpris de leurs constatations. Les dangers étaient si nombreux, qu'ils ont décidé qu'il fallait d'abord résoudre la question de la conception et de l'entretien des escaliers avant de pouvoir recommander aux aînés de sortir davantage.

Les auteurs ont ensuite examiné les études de recherche existantes, qui traitent plus particulièrement des divers aspects de la conception, de la construction et de l'entretien des escaliers associés aux chutes et aux blessures. Parmi les problèmes de conception citons les marches trop hautes (plus de 7 pouces) ou pas assez profondes (moins de 11 pouces). Les problèmes liés à la construction concernent les marches de hauteurs inégales (l'utilisateur trébuche sur les marches de hauteur différente) ou les mains courantes qui ne sont pas installées à une bonne hauteur. Enfin, l'entretien des escaliers comprend souvent des aspects plus généraux, comme des mains courantes instables, un mauvais éclairage et des rebords de marche peu contrastés, ainsi que des questions spécifiques saisonnières, comme l'enlèvement de la neige et de la glace sur les marches extérieures.

Première étude empirique relative aux escaliers dans le logement et la collectivité

L'étude sur l'utilisation des escaliers et leur sécurité est la première du genre à examiner la question sous l'aspect des dangers ou des obstacles que pose l'utilisation des escaliers pour les aînés, ainsi que les répercussions sur leur confiance en soi. Les objectifs des auteurs étaient notamment d'examiner les cycles d'utilisation des escaliers par les aînés dans leur logement et dans la collectivité, ainsi que les obstacles qu'ils percevaient à l'utilisation régulière des escaliers. Au total,

pour obtenir des renseignements supplémentaires, communiquez avec Donna Lockett, Institut canadien de la recherche en santé, au (613) 562-5800 ou par courriel : dlockett@uottawa.ca



Des rebords de marche peu contrastés est un des enjeux à l'entretien des escaliers.

La cohabitation intergénérationnelle

Du côté des villes

Selon les urbanistes interrogés, les municipalités trouvent certains avantages à cette formule : rajointissement de la population dans les banlieues les plus anciennes, plus grande densité de population, donc meilleure utilisation des équipements collectifs, maintien du parc de logements etc. Par contre, cette solution fait craindre une demande accrue en services. La circulation automobile risque d'augmenter dans ces quartiers et on redoute une dégradation de l'uniformité du paysage de banlieue.

Une option fondée sur des liens affectifs puissants

Les familles qui ont tenté l'expérience étaient liées par des liens affectifs puissants. La bonne entente préalable, particulièrement entre les brus et gendres et les beaux-parents, est une condition *sine qua non* à la réussite du projet. À la lumière des résultats de cette enquête, la cohabitation intergénérationnelle constitue une option viable d'accès à la propriété pour les jeunes et de maintien d'un cadre de vie intéressant pour les aînés. Les contraintes réglementaires de zonage et de lotissement représentent toutefois un frein à la réalisation de certains projets. De même, l'absence de programmes publics pouvant financer ce genre de projet est un obstacle majeur pour les ménages désireux de cohabiter.

Le rapport *Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoire dans les banlieues de la ville de Québec: projets de familles et règles d'urbanisme*, sera disponible au Centre de documentation canadien sur l'habitation de la SCHL, en téléphonant à 1 800 668-2642 la fin du printemps de 2004.

Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquez avec Luis Rodriguez, Société canadienne d'hypothèques et de logement à : (613) 748-2339 ou par courriel à : lrodriguez@scj.ca

Les avantages de la cohabitation intergénérationnelle identifiés par les répondants touchent six points essentiels : la sécurité, les finances, la sociabilité, la vie quotidienne, le bâtiment et l'espace, la santé. La sécurité est, de loin, l'item le plus souvent mentionné.



Les avantages financiers ne sont pas négligeables, que ce soit le partage des frais ou de certains biens ou le revenu provenant éventuellement de la location du logement supplémentaire. La cohabitation peut aussi permettre à un jeune ménage d'accéder plus facilement à la propriété ou à une propriété de plus grande valeur.

La sociabilité est un enjeu important de la co-résidence. Grands-parents et petits-enfants se disent heureux de pouvoir se côtoyer. Au quotidien, les services rendus et la réduction ou le partage de certaines tâches domestiques sont particulièrement appréciés. Le principal inconvénient mentionné par certains répondants seulement, concerne la perte d'intimité ou l'ingérence des parents dans les rôles parentaux ou dans certains aspects de la vie quotidienne. Pour atténuer d'éventuels problèmes de cette nature, il est essentiel de bien délimiter les espaces intérieurs et extérieurs, de faire preuve de tolérance et de discuter ouvertement des problèmes dès qu'ils se présentent.

Plus d'avantages que d'inconvénients

Les ménages ont révélé une grande diversité de motivations. Il peut s'agir de cours dérivations économiques, d'une question de confort, de rapports affectifs ou d'un sentiment d'obligation de rendre ce que l'on a reçu à des parents vieillissants. Quoi qu'il en soit, une fois engagées dans l'expérience, les personnes interrogées semblent y voir plus d'avantages que d'inconvénients.

On connaît peu de choses de l'expérience concrète des ménages appartenant à 26 familles distinctes. Une enquête qualitative a aussi été menée auprès des responsables de l'urbanisme dans cinq arrondissements ou municipalités de la zone urbaine de la ville de Québec. Des entrevues semi-dirigées ont été réalisées auprès de 36 personnes appartenant à 26 ménages membres de 15 familles distinctes. Une enquête qualitative a aussi été menée auprès des responsables de l'urbanisme dans cinq arrondissements ou municipalités de la zone urbaine de la ville de Québec.

L'aujourd'hui un phénomène de la population est incontournable pour qui s'intéresse à l'habitation. Si les aînés désirent habiter dans leur logement le plus longtemps possible, ils souhaitent également vivre en sécurité et éviter l'isolement. Pour répondre à ce besoin, des ménages optent pour la cohabitation intergénérationnelle en ajoutant un logement supplémentaire à leur maison unifamiliale pour loger soit leurs parents, soit leurs enfants. Ce logement, conçu comme une unité d'habitation autonome, est attaché à la maison ou aménagé à l'intérieur du bâtiment existant.

Ateliers de la SCHL sur la durabilité

La SCHL donne aux petites localités des outils pour la planification et le développement durables.

Dans les grandes villes, la nécessité de planifier et de développer d'une manière durable va plutôt de soi : à mesure que la population s'accroît et que les infrastructures vieillissent, les coûts grimpent et les ressources s'épuisent.

L'un des avantages de vivre dans une petite localité est que ce genre de pression est beaucoup moins forte, ou du moins, c'est l'impression qu'on a. Pourtant, le développement durable est tout aussi important dans les petites municipalités que dans les grandes agglomérations. D'ailleurs, c'est précisément l'abondance d'eau douce, de terres agricoles et de ressources naturelles qui doit être préservée, alors même que les petites collectivités composent avec une hausse des coûts et un changement ou une croissance de la population.

À la suite d'un rapport publié en 2002 intitulé *Pratiques pour des collectivités durables*, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a créé *Planification et développement durables pour les petites collectivités*, un atelier conçu spécifiquement à l'intention des décideurs municipaux s'occupant de planification et de développement communautaires.

« Ce qui rend cet atelier si utile, » explique Cynthia Rattle, chercheur principal à la SCHL, « c'est qu'il propose de nouvelles façons de penser la durabilité. On ne se contente pas de parler de la durabilité, on la met en œuvre. On propose des outils et des méthodes qui peuvent aider les petites collectivités à atteindre leurs objectifs. On propose des outils et des méthodes qui peuvent aider les petites collectivités à atteindre leurs objectifs. On propose des outils et des méthodes qui peuvent aider les petites collectivités à atteindre leurs objectifs. »

SCHL, « c'est son caractère pratique. Il porte expressément sur les infrastructures matérielles et fournit aux décideurs municipaux de vrais outils dont ils pourront se servir pour intégrer la durabilité à leurs processus. »

Couvrant une vaste gamme de sujets – de la gestion de l'eau et de l'infrastructure de transport à l'élaboration de politiques et à la participation du public – l'atelier propose de nombreux exemples d'initiatives prises par des collectivités canadiennes et donne aux participants l'occasion d'explorer des méthodes susceptibles de convenir à leurs besoins locaux. De plus, la SCHL pourra bénéficier de l'atelier pour connaître les solutions axées sur le développement durable qui sont mises en œuvre partout au Canada.

À ce jour, de nombreux ateliers ont été présentés en Saskatchewan, au Manitoba et en Ontario. On continue de les présenter

Résultats positifs de la densification résidentielle

Malgré les enjeux, ces études de cas prouvent que l'on commence à remarquer dans de nombreuses collectivités canadiennes un changement dans l'équilibre entre les aménagements sur des terrains non bâtis et la densification urbaine; dans les plus grandes municipalités

des négociations et trouver des compromis, les résultats avaient toutes les chances d'être favorables.

Études de cas de densification résidentielle : ensembles construits (suite de la page 12)



Les ateliers ont été offerts dans plusieurs villes et ont permis de recueillir de la SCHL pour contribuer au développement durable des collectivités.

dans les petites collectivités de toutes les régions du pays d'ici la fin de 2004. Les ateliers ont démontré avec efficacité que la façon pratique aux collectivités pour favoriser la durabilité.

Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquez avec Cynthia Rattle, Société canadienne d'hypothèques et de logement, en composant le (613) 748-3356 ou par courriel : c.rattle@schl.gc.ca

donne de bons résultats, surtout pour les résidents. Vous pouvez obtenir le Point en recherche en ligne à partir du Bureau de commandes de la SCHL à www.schl.ca. Le numéro du produit est le 63441. Commander par téléphone à 1 800 668-2642.

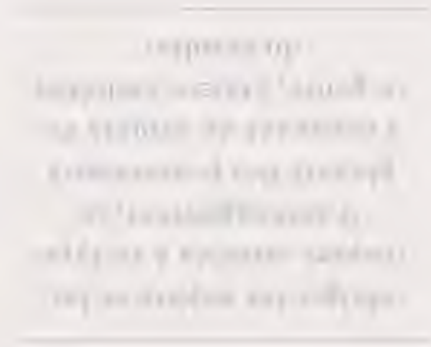
Pour obtenir davantage d'information, communiquez avec Cynthia Rattle, Société canadienne d'hypothèques et de logement, (613) 748-3356 ou par courriel : c.rattle@schl.gc.ca

Études de cas sur la densification résidentielle :

projets réalisés

Les avantages que présentent les projets de densification peuvent l'emporter sur les risques, s'ils sont menés en coopération, avec ardeur et participation civique.

Des municipalités canadiennes aux prises avec la hausse des coûts qu'engendre le soutien de l'expansion des aménagements résidentiels sur des terrains non bâtis, ont encouragé la construction de maisons dans les secteurs urbains existants déjà dotés d'infrastructure et de services de transport. Cette tendance porte le nom de densification résidentielle.



Un récent rapport de la SCHL décrivait 23 études de cas portant sur des projets de densification résidentielle réalisés au Canada. On y apprenait que malgré les enjeux et les risques associés à ce type d'aménagement, la plupart des promoteurs s'occupant de projets de ce genre étaient satisfaits du résultat. L'INT donne l'intérêt manifesté actuellement pour la densification, les enseignements tirés peuvent être utiles aux promoteurs comme aux municipalités.

Les obstacles sont surmontables

Par comparaison aux projets de construction sur des terrains non bâtis, les études de cas ont révélé que le besoin d'améliorer ou restaurer des immeubles du patrimoine ou de nettoyer des sites contaminés peuvent occasionner des coûts d'aménagement plus élevés pour la densification résidentielle. Il faut souvent prévoir des coûts additionnels associés à l'étroitesse des terrains de construction, comme le barrage des routes, le stationnement

pour les équipes, la sécurité additionnelle ou le dédommagement des propriétaires. Malgré ces obstacles, les prix de vente et les loyers de la plupart des ensembles étaient compatibles, en moyenne, avec ceux de logements semblables dans la même ville et la plupart des promoteurs s'estimaient satisfaits du rendement sur leur investissement. Ils en attribuaient la raison à plusieurs facteurs, notamment la demande pour des emplacements de choix et l'offre limitée de logements neufs en milieu urbain, proches des emplois, des magasins et autres destinations de la vie quotidienne, ainsi que l'intérêt des consommateurs pour des solutions de logements novatrices. Les promoteurs ont mentionné l'effet positif du soutien municipal, comme le paiement des coûts d'infrastructure et la mise en place de programmes d'encouragement, tels que les subventions pour la restauration des bâtiments du patrimoine et l'exonération des droits d'aménagement dans les quartiers du centre-ville. Enfin, ils ont cité des méthodes de financement créatrices, comprenant un modèle d'habitation communautaire, un modèle de location avec option d'achat et un projet d'achat de logements par les futurs résidents à l'aide des fonds de leur REER.

L'opposition du quartier était un autre obstacle à la réussite des projets de densification. Au départ, les membres de la collectivité se préoccupaient souvent, entre autres, de l'incompatibilité d'échelle de construction, de la perte de lumière naturelle ou de champs de visibilité et des problèmes de stationnement et de circulation. Les promoteurs ont constaté qu'il était possible d'obtenir l'appui des résidents en écoutant leurs préoccupations (au moyen de réunions, de maisons portes ouvertes, de groupes de travail) et en apportant des solutions novatrices satisfaisantes. En outre, les promoteurs ont obtenu le soutien des résidents, en raison par exemple de la restauration d'immeubles

Exemple de carrefour aménagé selon des normes adaptées à Garrison Woods, Calgary, Alberta.



prises du patrimoine ou parce que l'on considérait les nouveaux aménagements comme une amélioration par rapport à l'utilisation existante des terrains. En général, les promoteurs ont indiqué que l'une des meilleures façons d'obtenir l'appui de la municipalité et du quartier était de réagir de bonne foi aux préoccupations locales.

Enfin, la complexité ou la durée du processus d'approbation de la réglementation posait un autre défi. Les promoteurs ont signalé la difficulté d'adapter d'anciens immeubles aux codes modernes du bâtiment et de prévention des incendies et de s'occuper des restrictions de zonage par rapport à l'utilisation du terrain et à la hauteur des immeubles. Ils ont indiqué que les retards et les dépassements de coûts, étaient les facteurs ayant nuí à la performance financière, bien que de nombreux promoteurs aient associé des solutions de rechange àient été récompensées par des rendements satisfaisants sur leur investissement. On avait ainsi une preuve supplémentaire que lorsque les entrepreneurs s'engagent personnellement à trouver des solutions créatives, elles peuvent

Les promoteurs ont mentionné l'effet positif du soutien municipal comme le paiement des coûts d'infrastructure et la mise en place de programmes d'encouragement

L'industrie de l'habitation usinée met au point un nouveau programme de formation professionnelle

Les consultations entreprises à l'échelon du pays ont permis de recueillir l'information nécessaire à l'établissement du programme de perfectionnement et de reconnaissance à l'intention des spécialistes de l'habitation usinée.

Les maisons usinées actuelles sont à la fine pointe de la technologie de l'habitation et offrent des conceptions et des caractéristiques de qualité élevée.

à une vaste gamme de besoins et de budgets en matière d'habitation. De même, les zones résidentielles à baux collectifs, sur lesquelles sont installés des logements usinés, offrent des avantages uniques aux acheteurs de maisons, comme aux collectivités. Ce modèle d'occupation permet de réduire le coût de la composante terrain et procure des avantages additionnels aux acheteurs, tels que les commodités et les services collectifs.

Pour l'institut canadien de l'habitation usinée (ICHU), une organisation ombrelle représentant divers groupes d'intérêt de l'industrie, l'enjeu consiste à faire connaître les progrès de la technologie de la maison usinée et les avantages connexes à ce type de maisons et aux collectivités. L'ICHU a conclu un partenariat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), afin de déterminer les obstacles qui entravent la croissance de l'industrie et de trouver des solutions.

Dans les contextes de ce projet de recherche, des consultations ont été menées à l'un bout du pays à l'autre avec tout les segments de l'industrie et leur rôle et les pratiques exemplaires ont été examinés.

L'étude pluriannuelle a révélé que les détaillants et le personnel de vente sont les aspects visibles de l'industrie, et sont indispensables à la croissance de l'industrie; ils doivent posséder des connaissances et de l'information de vente à jour afin de promouvoir les avantages que présentent les maisons usinées et comprendre les principaux changements technologiques qui se sont opérés. Dans le contexte de ce projet de recherche, des consultations ont été menées d'un bout du pays à l'autre avec tous les segments de l'industrie (y compris les constructeurs installés en usine, les détaillants, les intervenants de la collectivité, les assureurs et les prêteurs), et leur rôle et les pratiques exemplaires ont été examinés.

Le cours d'introduction donne un vaste aperçu sur les produits et la connaissance des processus, notamment la construction usinée, les règlements de zonage, les options d'emplacement, le transport et l'installation des produits, le financement, les garanties et le service après-vente. Ceux qui ont satisfait à toutes les exigences du cours ont obtenu la désignation de Manufactured Housing Consultant (MHC).

La recherche, puis l'élaboration du cours dispensé ont également permis de mettre au point deux autres cours de formation de l'ICHU, « Know Your Customer : the 55+ » et « Servicing the Sale ». Tous les cours seront dispensés au niveau régional, et le contenu sera adapté selon les besoins. Pour obtenir davantage d'information communiquez avec Kathleen Minward, directrice exécutive, Association canadienne de l'habitation usinée, au (613) 563-3520 ou par courriel : kmaynard@cmh.ca

Participants au cours offert en Alberta par la Manufactured Housing Consultant



Pour le partage des connaissances

Dans le domaine de la science du bâtiment, la recherche est fort active. Il y a matière à explorer : nouvelles techniques de construction plus efficaces moins coûteuses et conformes au développement durable, nouveaux procédés de ventilation, d'isolation ou de chauffage... Mais à quoi servent ces travaux s'ils sont confinés aux centres de recherche? Voilà pourquoi la Société canadienne d'hypothèques et de logement a créé le Sommet des professeurs dont elle en assure la coordination.

Un réseau regroupant les enseignants, les praticiens et les chercheurs en science du bâtiment est en train d'émerger. Ensemble, ils veulent développer de meilleurs outils d'apprentissage et favoriser l'adoption de pratiques saines et efficaces. C'est à Québec, le 19 juin prochain, lors de la 3^e édition du Sommet des professeurs organisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), que ce réseau bâtira de nouvelles alliances.

La rencontre se déroulera sous le thème « Matrisons la technologie. » On y attend notamment Douglas Cardinal, architecte de renommée mondiale à qui l'on doit notamment le Musée de la civilisation de Hull et le Musée national de l'Indien américain de Washington. Monsieur Cardinal traitera des défis techniques reliés au développement durable dans les communautés nordiques québécoises. John Brown de l'Université de Calgary parlera de l'apport de la SCHL à ses travaux. Dominique Derome fera le point sur la participation des étudiants de l'Université Concordia et de l'Université de Montréal au Solar Decathlon qui aura lieu à Washington en 2005. Au cours de cette épreuve, les étudiants en génie du bâtiment doivent concevoir une maison alimentée à l'énergie solaire et entièrement autosuffisante. La première participation canadienne à cette prestigieuse compétition américaine, le Solar Decathlon, est justement issue de la 2^e édition du Sommet. En juin 2003, plus de 70 participants réunis pour l'occasion à Vancouver ont pu établir un fructueux dialogue. Venant de plusieurs



Les participants à la 2^e édition du Sommet qui a eu lieu à Vancouver en juin 2003

rencontre qu'est notamment issu le projet de publication d'un guide des règles de l'art sur les détails de construction, projet sur lequel travaillent présentement les universités de Montréal et Concordia.

Organisé en collaboration avec l'Institut royal d'architecture du Canada et l'Ordre des architectes du Québec, le Sommet favorise les échanges et les discussions entre les participants. « Matrisons la technologie » profitera aussi bien aux étudiants qu'aux professeurs de la science du bâtiment de divers niveaux. Quant aux chercheurs, les échanges qu'ils établiront avec le monde de l'enseignement mèneront à d'autres recherches. Ils auront aussi la satisfaction de voir dans un proche avenir, l'industrie adopter des pratiques plus efficaces et plus respectueuses de l'environnement. Et finalement, le Sommet, c'est un moyen pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement de se tenir au courant des recherches faites dans les universités et de connaître les outils pédagogiques nécessaires aux enseignants.

Vous pouvez obtenir de plus amples renseignements en communiquant avec Luis de Miguel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement à (613) 748-2046 ou par courriel à : luis@mshl.org

Des bénéfices pour tous

Selon Luis de Miguel, le responsable de l'événement à la SCHL, les précédentes rencontres ont généré des bénéfices intéressants. Les chercheurs sont maintenant régulièrement invités à présenter leurs travaux aux étudiants et des enseignants participent à leurs projets de recherche. En outre, dans les salles de classe, on utilise de plus en plus les outils éducatifs développés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. D'une manière plus concrète, le Sommet des professeurs a un effet de levier. C'est de cette

Recherche de l'ACHRU : Les répercussions de l'expiration des ententes d'exploitation sur le logement social

Par Judy Forrest, présidente, Comité directeur national, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

La plupart des logements sociaux au Canada existent dans le contexte d'ententes d'exploitation établies par le gouvernement fédéral ou par les provinces afin de réglementer le cadre de fonctionnement des fournisseurs ainsi que les modalités de subvention pour le programme en question. Comme les ententes sont échelonnées sur 35 ou 50 ans, elles arrivent maintenant à échéance et elles seront presque toutes à terme en 2033. Il y deux ans, l'ACHRU a lancé un projet de recherche pour étudier ce qui arrivera à la fin des ententes. En ce qui concerne les fournisseurs de logements, ils n'auront plus à payer de prêts hypothécaires ou de débentures, mais ils ne recevront pas de subventions non plus. En ce qui a trait aux gouvernements, leurs obligations financières diminueront d'année en année, ce qui devrait donner lieu à des économies correspondantes chaque année. L'ACHRU a posé les questions suivantes :

Le logement social sera-t-il viable durant la fin des ententes ?
 Les subventions au loyer ou pour faire des réparations d'entretien (réparations d'entretien) et les économies servent-elles réellement à des parts immobilières actuelles ou affectées à de nouveaux logements abordables ?

expirations au niveau national et qu'ils effectuent une analyse pour chaque programme. Le rapport des consultants, intitulé *Assurer l'avenir : Le défi pour le logement social lorsque les accords d'exploitation prendront fin* ainsi que *La recherche en bref* de quatre pages sont disponibles sur le site Web de l'ACHRU au www.achru-achru.ca. D'après la recherche, les répercussions seront différentes selon le fournisseur, selon le programme en cause et selon la composition du portefeuille. Pour aider chacun des fournisseurs à évaluer les incidences sur leurs portefeuilles, les consultants ont développé des modèles Excel – un à l'intention des fournisseurs comptant des ensembles individuels et l'autre, comptant des ensembles avec la Ontario, développé en partenariat avec la Ontario Non-Profit Housing Association (ONPHA), à l'intention des portefeuilles comptant plusieurs ensembles, qui peuvent être avantagés pour les fournisseurs de logements et les gestionnaires de systèmes, comme les provinces ou les municipalités. Ces modèles, ainsi que des guides d'opérations détaillés, sont aussi disponibles sur les sites Web de l'ACHRU et de l'ONPHA. On encourage fortement tous les fournisseurs de logements à se servir de ces outils faciles à utiliser pour effectuer des analyses des portefeuilles individuels. La recherche a aussi révélé qu'à partir de maintenant jusqu'à l'an 2040, la réduction des

Les organismes sans but lucratif pourraient accroître leur capacité à produire des logements pour familles à faible revenu et former des partenariats afin de soutenir tout programme gouvernemental visant à rendre l'accès à la propriété plus abordable. En plus d'aider à mieux comprendre les enjeux, les tendances, les obstacles et les solutions qui ont trait à la création de logements abordables grâce à une accession

Habitat pour l'humanité examine l'accès à la propriété sous l'angle de l'abordabilité

(suite de la page 8)

dépendances du gouvernement fédéral correspondra à environ 32 milliards \$. La réduction des dépenses des provinces et des territoires égalera généralement celle du gouvernement fédéral, ce qui signifie des économies d'environ 60 milliards \$ pour cette période. Il est primordial d'entamer des discussions au niveau national, provincial et sectoriel. L'information disponible dans ce rapport de recherche et les propositions d'action qui sont documentées offrent une excellente base pour amorcer les échanges. De premières discussions ont eu lieu à Ottawa en juin 2003 lors d'un forum régional parrainé par la SCHL. Le rapport du forum est également accessible depuis le site Web de l'ACHRU. L'ACHRU élabore actuellement une stratégie de communication pour assurer que tous les intervenants sont au courant de cette recherche et des modèles, et pour encourager les discussions sur les enjeux et les occasions, autant pour les fournisseurs de logement que pour les gouvernements. Pour obtenir plus de renseignements, communiquez avec Barb de Ruyter à l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine en composant le (613) 594-3007 ou par courriel à barb@achru-achru.ca.

Pour en savoir plus sur le sommet et sur le réseau envisagé, rendez-vous à l'adresse suivante : www.habitat.ca/summit. Pour obtenir des renseignements supplémentaires, communiquez avec David Hughes, de Habitat pour l'humanité, au (519) 885-4565, ou par courriel à : dhughes@habitat.ca, ou encore avec Ed Nera, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au (613) 748-2810, et par courriel à : enera@cmhc-schl.gc.ca.

Habitat pour l'humanité examine l'accès à la propriété sous l'angle de l'abordabilité

agissent directement sur la production d'habitations et sur leur coût, tout en donnant des exemples de solutions réalisables et en indiquant quels aspects devraient faire l'objet de plus amples recherches.

Selon cette étude et le document de discussion, voici certains des facteurs qui ont une incidence sur l'abordabilité :

- l'accès à des terrains abordables et accessibles;
- les coûts de conception, de construction et de production;
- les obstacles à l'accès à la propriété tels que les prix, la mise de fonds exigée, le financement hypothécaire et la capacité relative à l'accès à la propriété.

Le rapport intitulé *Propriété abordable : Possibilité de créer un réseau de propriété abordable* a sondé la capacité des organismes de logement bénévoles à participer à un réseau et à un dialogue sur la politique gouvernementale. Il en ressort que la majorité des répondants contribueraient à mettre sur pied ou appuieraient activement ce genre de réseau une fois qu'il serait formé. Ce réseau aurait pour objectif de renforcer les capacités, d'échanger de l'information sur les politiques gouvernementales et les pratiques en matière de gestion des affaires publiques, de surveiller les progrès accomplis à tous les niveaux administratifs pour faciliter l'accès à la propriété et prendre part au processus d'élaboration des politiques.

Après une analyse de l'ensemble des constatations de l'étude, Habitat pour l'humanité est arrivé à la conclusion que les secteurs public, privé et sans but lucratif doivent tous contribuer à faire de l'accès à la propriété à coût abordable un choix réaliste pour l'avantage de Canadiens. Les pouvoirs publics pourraient créer des conditions favorables afin que l'aménagement du territoire soit approprié, que les directives d'approbation soient simplifiées et que les coûts de construction soient réduits. Les promoteurs privés pourraient produire plus de quartiers caractérisés par la diversité des revenus. Les prêteurs pourraient se servir de leurs compétences en matière de financement hypothécaire et d'évaluation du risque pour écarter les obstacles de nature hypothécaire.

construction et des matériaux, un phénomène qui pourrait toutefois contribuer à une baisse des frais d'entretien et d'occupation. De plus, les maisons possèdent souvent des caractéristiques dictées par les caprices du marché, comme les garages attenants et les grandes penderies. Ces caractéristiques ont tendance à accroître les coûts de construction.

L'étude montre que les innovations techniques en construction et en conception augmentent aussi les bénéfices. Bien que les améliorations réalisées dans le domaine de l'isolation, du chauffage, de la climatisation et de l'efficacité des appareils aient contribué à réduire la consommation d'énergie, elles ont accru le coût d'achat des propriétés.

En outre, le rapport explique que la tendance à privilégier l'aménagement de quartiers à faible densité d'occupation entraîne à la hausse les coûts d'infrastructure liés aux voies de circulation et aux services publics. Ces coûts d'aménagement sont répercutés sur les consommateurs, ce qui diminue d'autant le nombre d'habitations abordables.

D'autres facteurs, comme le zonage d'exclusion ou la résistance du voisinage à l'endroit des habitations abordables, pourraient contribuer à maintenir l'accès à la propriété hors d'atteinte des ménages à revenu très modeste.

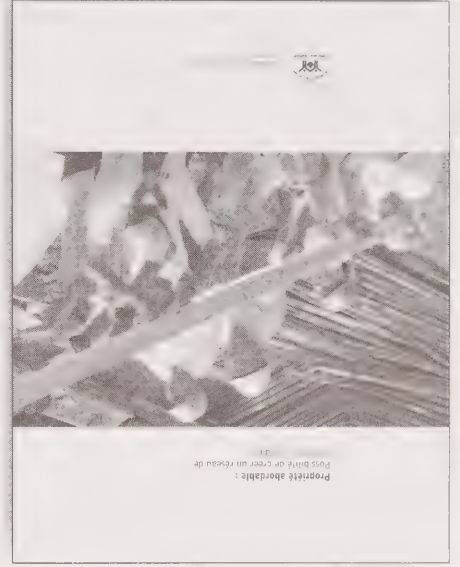
Le rapport intitulé *Propriété abordable : Étude des rapports et des organismes* fait suite à une étude documentaire réalisée par Habitat pour l'humanité sur les questions de logement abordable et d'accès à la propriété à coût abordable au Canada, aux États-Unis, au Royaume-Uni et en Australie. Les auteurs définissent et analysent divers facteurs qui

Même si la capacité des Canadiens à posséder une maison s'est améliorée au cours des dernières années, il reste encore beaucoup de gens dont les moyens financiers peuvent difficilement leur permettre d'accéder à la propriété. Dans

la tenue du Sommet national du Canada sur l'accès à la propriété à prix abordable (en novembre 2003), Habitat pour l'humanité Canada a mis en lumière des tendances, des enjeux et des obstacles qui ont une incidence sur la production et le coût des habitations au Canada, et donc sur leur abordabilité.

Habitat pour l'humanité souhaitait que les rapports servent de base au dialogue qui serait engagé lors du sommet et avait demandé aux délégués d'en discuter le contenu avec leur organisation avant de se présenter à la conférence. Les rapports portent les titres suivants : *Propriété abordable : Étude des rapports et des organismes*, *Propriété abordable : Discussion de la*

si on et Propriété abordable : Possibilité de créer un réseau de propriété abordable.



Le rapport intitulé *Propriété abordable : Discussion de la situation* fait état des principales tendances qui ont un effet sur l'abordabilité. Par exemple, les auteurs font remarquer que la tendance générale à produire des maisons plus grandes, plus durables et plus éconergétiques a entraîné une augmentation des coûts de la

Montréal consolide sa stratégie d'inclusion du logement abordable - Deux études à l'appui

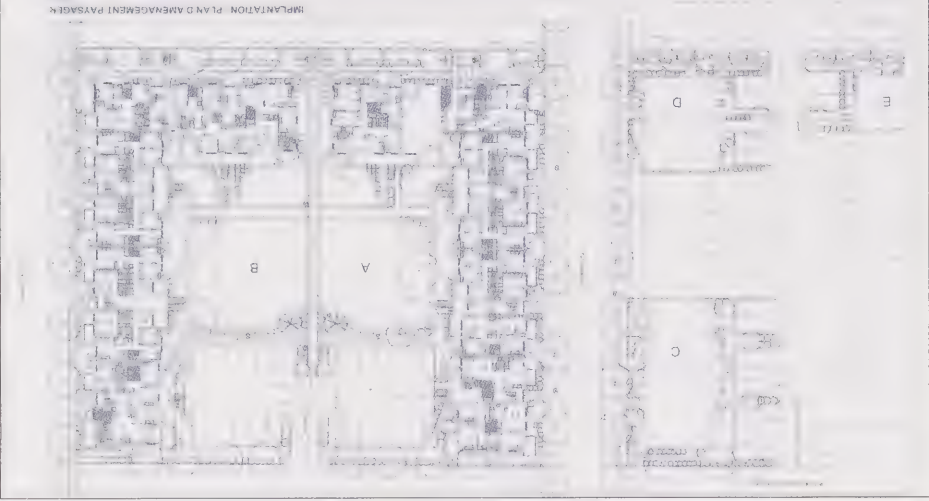
Réalisée à l'automne 2003, une étude interne de la Ville sur les pratiques d'inclusion du logement abordable a montré que la question débordait le cadre du zonage d'inclusion, l'intervention la plus fréquemment citée dans les ouvrages sur le sujet. Une municipalité peut en effet développer plusieurs autres types d'outils pour inciter les entrepreneurs à intégrer le logement abordable dans leurs projets. Montréal a donc entrepris d'explorer diverses pistes.

Vers une stratégie d'inclusion bien outillée

Selon cette étude, une stratégie d'inclusion du logement abordable pourrait, dans un premier temps, inciter les constructeurs à produire un certain volume d'unités dont le coût de revient est inférieur au marché de référence, en mettant à profit des concepts urbains et architecturaux de qualité mais plus économiques : maisons en rangée, plex, logements superposés, superficies plus modestes, ou autres, le tout sans compromettre la viabilité financière ou les échéanciers des projets de développement. Dans un deuxième temps, il est possible de combiner cette production de logements abordables avec des subventions plus ou moins importantes selon la clientèle visée. Il est

Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquez avec François Goulet, Ville de Montréal au (514) 872-6064 ou par courriel à : francois_goulet@ville.montreal.qc.ca

La prochaine étape de la réflexion montréalaise sera de fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs précis d'une stratégie d'inclusion de logements abordables.



Montréal préconise une mixité résidentielle pour le développement des grands ensembles résidentiels sur son territoire. Ici, sur le site d'une ancienne usine aujourd'hui démolie, deux projets de logements à but non lucratif (111 logements) et un projet de plus de 60 logements en accession à la propriété vont se côtoyer.

Face à la rareté de logements locatifs et à l'augmentation marquée du coût des propriétés, la ville de Montréal souhaite que plus de nouveaux logements soient financièrement accessibles aux ménages à revenu modeste. Elle veut aussi favoriser la mixité sociale sur son territoire. L'inclusion de logements abordables dans les projets de développement résidentiels est donc devenue un des grands thèmes de la politique montréalaise d'habitation.

Une offre résidentielle équilibrée

La situation de l'habitation à Montréal a considérablement évolué depuis 10 ans. D'une part, la pénurie de logements locatifs entraîne une augmentation du coût des loyers, rendant difficile l'accès au logement pour les ménages à faibles revenus, les nouveaux arrivants, les familles nombreuses, etc. D'autre part, la vigueur du marché résidentiel sur l'île rend de plus en plus difficile l'accès à la propriété pour les ménages à revenus modestes. Dans ce contexte, un des grands axes de l'intervention montréalaise en matière d'habitation vise à maintenir une offre résidentielle équilibrée en soutenant aussi bien l'accès à la propriété que le logement locatif abordable privé, ainsi que les logements sociaux et communautaires.

Dans un milieu de vie diversifié

Par la réalisation d'une étude sur la mixité

sociale en habitation menée par le centre d'Urbanisation, Culture et Société de l'Institut national de la Recherche scientifique, Montréal a entrepris, il y a trois ans, une démarche pour identifier les interventions pouvant contribuer à un meilleur équilibre social. À cet égard, le logement abordable est une avenue intéressante à plus d'un titre : non seulement favorise-t-il la mixité sociale, mais il permet de maintenir dans les quartiers les ménages en place tout en donnant aux entreprises l'accès à la main-d'œuvre diversifiée nécessaire à leurs activités.

Logement de transition Le logement de transition – une solution pour les sans-abri?

n reconnaît de plus en plus que les adultes, les jeunes et les familles qui ont déjà été sans-

abri ont besoin de soutien et de logement pour stabiliser leur vie. Le logement de transition a pour objet d'offrir un milieu de soutien qui pourvoit, des occasions et des outils de développement, et de favoriser le sens communautaire chez les résidents. Ces facteurs peuvent être décisifs pour aider les gens à se prendre en mains et passer à une vie autonome dans la société.

Étant donné le nombre croissant de logements de transition construits à l'échelle du Canada grâce à de récents programmes de financement du gouvernement fédéral, c'est le moment opportun d'examiner le modèle de logement de transition. À ce jour, peu de recherches ont été entreprises pour évaluer son efficacité. C'est pourquoi la SCHL a chargé Sylvia Novac, Joyce Brown et Carmen Bourbonnais de préparer un rapport sur ce sujet.

Le rapport qui vient tout juste d'être diffusé, est intitulé *Logement de transition : objectifs, indicateurs de succès et résultats*, et passe en revue la documentation sur le logement de transition par rapport aux sans-abri. Il présente neuf études de cas portant sur des ensembles de logements de transition qui reflètent une variété de modèles de programmes et de groupes cibles partout au pays.

Le modèle de logement de transition

Le logement de transition est considéré comme une étape intermédiaire entre la maison d'hébergement d'urgence et le logement permanent. Les modèles de programmes varient du traitement médical au développement économique communautaire. Certains logements comportent des programmes offrant des services intégrés avec sollicitation des résidents, tandis que d'autres programmes sont plus flexibles et moins structurés. En pratique, les ensembles de logements de transition varient selon les groupes servis, leurs buts, les types de services qui sont offerts et

les résultats attendus. Les groupes qui disent avoir profité de ces logements de transition sont notamment :

- les personnes qui se remettent de traumatismes;
- les personnes qui ont des antécédents de pauvreté multi-générationnelle et qui n'ont pas de réseau social pour les soutenir;
- les jeunes ou les adultes qui sortent d'institutions ayant peu d'expérience de vie autonome;
- les jeunes mères et les adolescentes enceintes;
- les immigrants; et,
- les personnes qui ont besoin de cours ou de compétences professionnelles, qui ont un besoin continu de services à cause de problèmes de santé mentale ou physique, ou parce qu'elles sont toxicomanes ou séropositives.

Les résultats du programme

Tous les programmes offrent des services de soutien pour trouver et accéder à un logement qui n'est pas toujours abordable ou satisfaisant selon les participants. Les ensembles de logements peuvent offrir un logement subventionné ou des subventions pour le logement aux personnes qui sont prêtes à partir ont l'accès à un logement permanent.

Bien que l'on ignore si les améliorations de l'état du logement sont maintenues à long terme, les quelques études qui ont été menées auprès d'anciens participants pour une période de trois à douze mois ont démontré que la stabilité du logement s'est maintenue. On a noté une légère amélioration de la situation financière et de l'emploi, surtout chez les familles. Des changements positifs au niveau du comportement, de l'acquisition de

compétences et de la santé ont aussi été notés. On ignore toujours si logement de transition est le meilleur moyen de susciter de tels changements.

En général, l'étude révèle que les programmes de logement de transition sont plus efficaces qu'il n'est apparu de la situation en matière de logement, tandis que d'autres améliorations sont variées et moins modestes. La disponibilité de logements permanents et de services communautaires est essentielle pour la réussite du modèle de logement de transition.

Selon les conclusions du rapport, les connaissances sur les pratiques du logement de transition et les recherches sont encore trop limitées pour établir quelles pratiques et quels modèles de programme sont les plus efficaces. Les études diffusées manquent souvent de groupes de contrôle ou de comparaison et l'on ignore les effets à long terme du logement de transition, ainsi que les incidences sur les différents genres de gestion. Des recherches supplémentaires sont nécessaires pour combler ces lacunes.

Vous pouvez obtenir le Point en recherche en ligne à partir du Bureau de commandes de la SCHL à www.schl.ca. Le numéro est le 63446. Commander par téléphone à 1 800 668-2642.

Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquez avec Sylvia Novac, consultante, en composant le (416) 978-1345 ou par courriel à : sylvia.novac@utoronto.ca



La Sakura So Transitional Residence, centre ville de Vancouver

Préparation du rapport de la SCHL sur le logement, connexe à la recherche de Statistique Canada concernant les villes canadiennes

par John Engeland, chercheur principal, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le rapport présente d'abondantes données de référence au sujet de la répercussion des cycles économiques de la décennie sur le nombre et le pourcentage de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement dans chacune des RMR. Le rapport fait tout notamment ressortir de quelle façon les locataires en général et tout particulièrement les Autochtones en milieu urbain et les nouveaux immigrants ont tendance à éprouver des besoins en matière d'habitation. On a entrepris d'examiner les données au niveau des secteurs de recensement, afin d'y déceler la présence de tendances dans les besoins de logement en milieu urbain.

Le rapport doit être publié conjointement par Statistique Canada et la SCHL au mois de septembre.

Pour obtenir davantage d'information, communiquez avec John Engeland, Société canadienne d'hypothèques et de logement,

au (613) 748-2779 ou par courriel :



Ces divergences résultent en grande partie des écarts sous-jacents des taux de croissance de la population. Les sources de la croissance de la population variaient sensiblement d'une RMR à une autre, les villes de Toronto, de Vancouver et de Montréal étant dépendantes de la migration internationale. Les conditions des marchés du logement varient aussi considérablement. À la fin des années 1990, on enregistrait des marchés du logement relativement stables dans les RMR où les taux de croissance des ménages étaient élevés, particulièrement à Calgary, Edmonton, Vancouver, Halifax, ainsi que dans les RMR du sud de l'Ontario, notamment à Toronto et à Ottawa. La demande de logements ayant augmenté à la fin des années 1990, le prix des maisons et les loyers ont commencé à augmenter plus rapidement. Cependant, contrairement au début des années 1990 où les coûts du logement prenaient de l'avance sur la croissance du revenu, les revenus progressaient largement au même rythme à la fin de la décennie. La partie du revenu avant impôts, que les ménages consacraient au logement, a donc diminué, particulièrement pour les locataires. On a constaté que ces derniers avaient été plus vulnérables que les propriétaires aux fluctuations de l'économie pendant la décennie, la hausse de leur taux de coûts de logement par rapport au revenu ayant été la plus forte pendant la première moitié de la décennie, pour retomber vers la fin des années 90. Même si l'équilibre entre les augmentations du revenu et les coûts de logement pour les locataires différait d'une ville à une autre à la fin des années 90, on constatait que les locataires consacraient une plus grande part de leur revenu au logement en 2001 par comparaison à 1996, dans seulement deux RMR, celles de Regina et de Saskatoon. Pourtant en 2001, les locataires couraient 3,5 fois plus de risques que les propriétaires d'éprouver des besoins en matière de logement.

Le bulletin du Comité national de recherche sur le logement publié à l'automne 2003 informait ses lecteurs qu'une étude des conditions de logement était prévue dans les plus grandes villes canadiennes, soit dans ses 27 régions métropolitaines de recensement (RMR). Deux ménages canadiens sur trois et près de neuf ménages immigrants sur dix vivent et travaillent actuellement dans les RMR. Comme beaucoup de facteurs sont liés au succès de ces villes, le Bureau du Conseil privé a demandé à Statistique Canada de réunir les données et les indicateurs afin d'évaluer la situation passée et actuelle des RMR sous tous les rapports. Statistique Canada a ensuite demandé à la SCHL d'appliquer ses indicateurs et ses données dans le but de déterminer les conditions de logement.

Les analyses des recensements de 1991, 1996 et 2001 révèlent une croissance inégale des ménages dans les RMR canadiennes, mais dans une mesure qui ne modifie pas de façon significative l'ordre de classement des villes, des plus aux moins importantes, au cours de la décennie. La croissance oscillait entre les pourcentages supérieurs de 32,8 % (Abbotsford) et de 29,1 % (Calgary) et les plus faibles de 4,6 % à Thunder Bay et de 5,9 % à Winnipeg.

Étude sur les logements en copropriété divise dans la région de Montréal : une analyse qui s'impose

Odlie Simard, urbaniste, Service de la recherche et du Centre de documentation, Direction de la planification, de la recherche et de la concertation, Société d'habitation du Québec

D'ensemble très clair, ni une revue très

élaborée de ce marché par secteur. Elles se sont davantage attardées à caractériser le phénomène en lien avec la gentrification

des quartiers centraux de Montréal. Devant l'essor grandissant du marché de la copropriété au Québec et particulièrement à Montréal, la Société d'habitation du Québec

a confié à l'INRS-USC la réalisation d'une étude sur le logement en copropriété divise dans la région de Montréal. Le ministère

des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, la Régie du logement et la Société canadienne d'hypothèques et de logement

et la Ville de Montréal contribuent financièrement à cette recherche.

La recherche vise la caractérisation et l'analyse de l'ensemble des logements en copropriété divise de la région

métropolitaine de Montréal qui totalise près de 80 % du marché du logement en

copropriété au Québec. Elle s'appuie sur les données statistiques disponibles et sur les résultats d'un sondage téléphonique

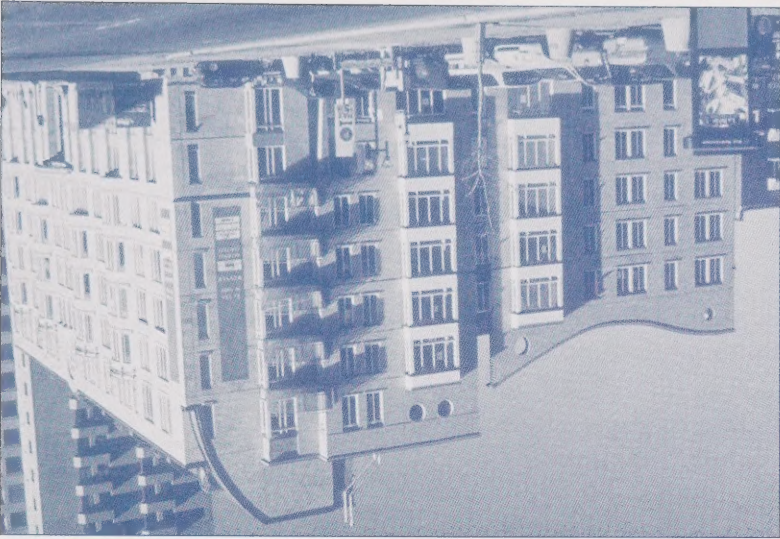
auprès de 1 638 résidents en copropriété divise de la région de Montréal. Des inférences et des extrapolations de tendances et de comportements seront

réalisées pour les villes de Québec, Gatineau et Sherbrooke.

Les chercheurs visent à valider différentes hypothèses à propos du marché de la copropriété. On présume par exemple qu'il serait divisé en sous-marchés en termes de localisation, de typologie et de gammes de prix. On suppose que cette formule intéresse surtout les ménages plus âgés et sans enfants et, dans les quartiers urbains centraux, les jeunes ménages. Ce mode de propriété permettrait en outre une certaine densification propice à une desserte en transport en commun. Finalement, la copropriété constituerait un appui à une mixité fonctionnelle et sociale des quartiers et contribuerait en partie à la fourniture de logements locaux.

La caractérisation du marché de la copropriété divise dans la région de Montréal permettra de guider les stratégies en habitation touchant, entre autres, l'accessibilité à la propriété, le maintien d'une offre de logements abordables ainsi qu'une planification urbaine plus durable. Les résultats de l'étude sont attendus en juin 2004.

Pour plus de renseignements, veuillez communiquer avec Odlie Simard, Société d'habitation du Québec, par téléphone au (514) 873-9614 ou par courriel : odlie.simard@shq.gouv.qc.ca



Le clos St-André, centre ville Montréal

Au Québec, et plus particulièrement dans la région de Montréal, le développement de la copropriété, le plus souvent indivise, a débuté principalement dans les années 1970. Au cours de la décennie suivante, ce marché a pris de l'ampleur, mais le ralentissement de l'économie du début des années 1990 a fait craindre pour l'avenir de cette formule. Toutefois, ces dernières années, on assiste à un regain pour cette forme de propriété. Or, aucune recherche d'importance n'a été menée sur le sujet depuis près de 25 ans. Une étude réalisée par le centre Urbanisation, Culture et Société de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS-USC) se propose de combler cette lacune.

La recherche vise la caractérisation et l'analyse de l'ensemble des logements en copropriété divise de la région métropolitaine de Montréal qui totalise près de 80 % du marché du logement en copropriété au Québec

Depuis près de trente ans au Québec, la copropriété a formé graduellement un nouveau marché d'accès à la propriété, particulièrement dans la région de Montréal et dans ses quartiers plus centraux et anciens. En 2000, les acheteurs de logements neufs ont opté dans une proportion de 84 % pour la maison individuelle tandis que 16 % ont choisi la copropriété. Cette proportion est passée respectivement à 81 % et à 19 %

Ménées durant les années 1980, les études sur la copropriété de cette période ont caractérisé certains traits de ce nouveau marché, mais n'ont pas dressé un portrait

La recherche sur le logement à l'Institut national de la recherche scientifique - Urbanisation, Culture et Société

Les données sur le logement

Le centre Urbanisation, Culture et Société de l'Institut national de la Recherche scientifique compte une trentaine de professeurs qui consacrent l'essentiel de leurs activités à la recherche et à la formation de deuxième et troisième cycle. Le logement et l'habitat ont toujours occupé une place importante dans les travaux du centre depuis sa création en 1970; la liste des publications du Centre sur ces thèmes comprend d'ailleurs plus de 200 titres.

Le logement et l'habitat ont toujours occupé une place importante dans les travaux du centre depuis sa création en 1970; la liste des publications du Centre sur ces thèmes comprend d'ailleurs plus de 200 titres

- l'insertion résidentielle et les conditions de logement de différents groupes : jeunes, personnes âgées, familles, immigrants, minorités visibles.
- Les stratégies résidentielles en relation avec les modes de vie et les réseaux sociaux.
- Les différents segments du système résidentiel : logement social, copropriété, secteur locatif.
- Les acteurs du système résidentiel, par exemple les propriétaires bailleurs.
- Les politiques de logement : analyse de programmes, perspectives comparatives, liens avec les politiques sociales ou d'aménagement.
- Le rôle des municipalités et les interventions locales, notamment les approches intégrées dans les quartiers défavorisés.
- La qualité de l'habitat : les indicateurs, les typologies.
- La vie des quartiers résidentiels : mixité sociale, cohabitation interethnique, réseaux sociaux.
- La transformation des quartiers : gentrification, conversions en copropriété.
- Les bilans sur l'état de la recherche dans le domaine du logement.

Les recherches sont effectuées pour le compte de différents organismes, principalement la Société d'habitation du Québec, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et des villes, notamment Montréal. Certains travaux sont aussi réalisés grâce à des subventions obtenues du Conseil de recherche en sciences humaines du Canada (CRSH). Tous les travaux sont diffusés sous forme d'articles, de rapports de recherche, de communications ou de livres. Les travaux portent principalement sur les dynamiques sociales, économiques et culturelles à l'œuvre dans l'évolution du marché du logement et sur la transformation des quartiers résidentiels, ainsi que sur les politiques de logement. Ils peuvent être regroupés sous une dizaine de thèmes :

Pour la ville de Montréal, sur la définition d'un prototype de stratégie municipale en habitation pour la ville de Gatineau. L'expertise du centre est aussi mise à contribution dans le cadre de collaboration avec des pays en voie de développement, notamment des pays d'Amérique centrale. Quelques titres des parutions les plus récentes illustrent bien l'éventail des thèmes et des sources de financement :

Bacqué, Hélène, Gérard Divay, Damaris Rose, Anne-Marie Séguin et Gilles Sénécal (2003-06), (PDF 2,80 Mo) *Survivance de quelques politiques de revitalisation urbaine*. INRS Urbanisation, Culture et Société, mars-2003, 115 p. Étude réalisée pour la ville de Montréal.

Charbonneau, Johanne et Marc Molgat, avec la collaboration de H. van Nieuwenhuysse (2003), *Le Réseau des Petites Avenues : rapport d'évaluation*. Montréal, Ville de Montréal et Société d'habitation du Québec, 160 p. et annexes.

Francine Dansereau et Marc Choko avec la collaboration de Gérard Divay *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*, 2002, iv, 53 p. plus annexes. Étude réalisée pour la Société d'habitation du Québec, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Régie du logement et la Régie du bâtiment.

Dansereau, Francine, Gérard Divay, Pierre J. Hamel, Damaris Rose, Gilles Sénécal, Anne-Marie Séguin et Loïc Aubrée, avec la collaboration de Loïc Aubrée, Gérard Divay, Damaris Rose, Anne-Marie Séguin et Gilles Sénécal (2003), *Analyse comparative des politiques et interventions en habitation*. Montréal, Société d'habitation du Québec, à paraître.

Séguin, Anne-Marie, Damaris Rose et Jael Mongeau (2003) *L'insertion résidentielle des jeunes issus de l'immigration à Montréal*. Rapport réalisé dans le contexte d'un projet d'immigration et métropoles et soumis à la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour plus de renseignements, veuillez communiquer avec Gérard Divay, Directeur, Urbanisation, Culture et Société, INRS, par téléphone au (514) 499-4000 ou par courriel : divayg@inrs-ucs.quebec.ca

À propos du Comité national de recherche sur le logement

Créé en 1986, le Comité national de recherche sur le logement (CNRL) se compose de représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, municipaux, de l'industrie, des organismes de logement social, de la communauté académique et des consommateurs. Le Comité poursuit les objectifs suivants :

- cerner les secteurs prioritaires de la recherche ou de la démonstration dans le domaine de l'habitation;
- favoriser une meilleure collaboration, former des partenariats et réduire le chevauchement des activités de recherche;
- encourager le soutien à l'égard de la recherche en habitation; et
- promouvoir la diffusion, la mise en application et l'adoption des résultats de recherche.

En plus de son comité plénier, le CNRL fonctionne également grâce à des groupes de travail qui échangent de l'information, discutent des lacunes en recherche et entreprennent des travaux de recherche. À l'heure actuelle, les groupes de travail abordent des questions comme les données du logement, les sans-abri, la planification de collectivités durables, le logement des personnes âgées, et le logement et la santé de la population. Les membres du CNRL soumettent également des articles destinés au bulletin du CNRL, lequel est publié deux fois l'an et participe au réseautage de leur collectivité en ligne : www.nhrc-cnrl.ca

Pour nous joindre

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Nancy Walker, Coordonnatrice, CNRL et liaison extérieure

Société canadienne d'hypothèques

et de logement Bureau national

700, chemin de Montréal, C2-332

Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Tél.: (613) 748-2446

Télec.: (613) 748-2402

Courriel : nwalker@cmhc-schl.gc.ca

Pour commander un bulletin du CNRL

ou s'abonner : Tél. : 1 800 668-2642

(Publication n° 63302)

suite de la page 1

L'étude *L'insertion résidentielle des jeunes issus de l'immigration à Montréal* dresse un portrait de la situation résidentielle des jeunes montréalais âgés de 15 à 29 ans issus de l'immigration. Contrairement aux études antérieures sur le sujet, elle tient compte des groupes d'âge et distingue les jeunes adultes qui habitent le foyer parental des jeunes ménages. Pour mieux refléter le contexte montréalais, l'étude porte une attention particulière aux minorités visibles, plus concentrées géographiquement à Montréal que dans les autres agglomérations canadiennes et dont la communauté noire est le groupe le plus important. La recherche s'appuie sur l'essentiel sur une compilation spéciale du recensement de 1996 pour la région métropolitaine de Montréal effectuée par Statistiques Canada et sur les données d'une recherche antérieure.

Le confort du nid familial

Depuis les années 1970, tous les jeunes adultes ont tendance à retarder leur départ du foyer familial. À Montréal toutefois, le phénomène s'est stabilisé depuis le début des années 1990. Malgré tout, la cohabitation avec les parents est plus fréquente dans les ménages où le soutien de famille est immigrant. L'écart diminue avec l'âge, mais il persiste.

La plupart de ces jeunes bénéficient de bonnes conditions de vie, c'est d'ailleurs sans doute une des raisons pour laquelle ils tardent à quitter le foyer parental. En effet, ils vivent relativement à l'aise financièrement, ils disposent d'un espace suffisant dans la propriété familiale probablement située dans une banlieue de faible densité.

Le désavantage des minorités visibles

revenu au logement.

Influencés par le courant nord-américain en vogue dans les années 1960, les ménages immigrants ont peu à peu délaissé les quartiers centraux pour la banlieue. Les jeunes ménages immigrants semblent par contre davantage attirés par les quartiers de l'ancienne ville de Montréal que leurs parents. Moins leur revenu est élevé, plus ils auront tendance à s'y installer.

Mais qu'ils soient propriétaires ou locataires, ils vont se répartir différemment sur le territoire que les jeunes ménages natifs. Sur plusieurs plans, ils sont moins avantagés que ces derniers. Ainsi, ils sont moins souvent propriétaires et à ce chapitre, leur situation s'est détériorée depuis 1996. En outre, peu importe leur statut résidentiel, ils consacrent une proportion plus considérable de leur

À certains égards, la situation résidentielle des immigrants membres de minorités visibles se distingue sensiblement de celle des autres immigrants. Si, toutes catégories confondues, les immigrants des minorités visibles ont les revenus les plus modestes, ce sont les membres des minorités visibles qui ne sont pas immigrants qui sont le plus désavantagés. Il semble donc que le fait d'appartenir à une minorité visible augmente le risque de pauvreté de façon plus importante que le fait d'être immigrant.

À l'issue de cette recherche, plusieurs questions demeurent. Il n'en reste pas moins que les perspectives résidentielles d'une proportion importante d'immigrants, plus particulièrement les catégories plus vulnérables, pourraient se détériorer si la situation économique perd de sa vigueur.

Vous pouvez obtenir le Point en recherche en ligne à partir du Bureau de commandes de la SCHL à www.schl.ca. Le numéro est le 63502. Commander par téléphone à 1 800 668-2642.

Pour plus de renseignements, veuillez communiquer avec Jim Zamprelli, *rechercheur principal, Société canadienne d'hypothèques et de logement, par téléphone : (613) 748-2349 ou par courriel : jzamprelli@cmhc-schl.gc.ca*

Vivre en ville avec des moyens modestes

L'insertion résidentielle des jeunes issus de l'immigration à Montréal

Dis-moi d'où tu viens et je te dirai où tu habites à Montréal.

D'un côté, les jeunes issus de l'immigration demeurent plus longtemps chez leurs parents que leurs pairs natis; de l'autre, ils sont plus nombreux à former des ménages que les jeunes adultes d'origine québécoise, mais dans des conditions moins favorables. Une étude réalisée par l'Institut national de la recherche scientifique et le Centre de recherche interuniversitaire Immigration et Métropole, en collaboration avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement a posé un regard détaillé sur cette réalité.

Durant les quatre dernières décennies, les immigrants ont eu un rôle important à jouer dans le paysage urbain montréalais et ils exercent toujours une certaine influence sur le marché résidentiel. En se penchant sur la réalité des jeunes adultes issus de l'immigration, les chercheurs Anne-Marie Séguin, Damaris Rose et Jael Mongeau ont découvert qu'à Montréal l'impact de l'immigration sur le marché du logement et l'évolution des préférences des immigrants en matière de logement sont en voie de transformation.

suite à la page 2

Dans ce bulletin

1	L'insertion résidentielle des jeunes issus de l'immigration à Montréal
3	La recherche sur le logement à l'Institut national de la recherche scientifique - Urbanisation, Culture et Société
4	Étude sur les logements en copropriété divisée dans la région de Montréal : une analyse qui s'impose
5	Préparation du rapport de la SCHL sur le logement, connexe à la recherche de Statistique Canada concernant les villes canadiennes
6	Le logement de transition - une solution pour les sans-abri?
7	Montréal consolide sa stratégie d'inclusion du logement abordable
8	Habitat pour l'humanité examine l'accès à la propriété sous l'angle de l'abordabilité
9	Recherche de l'ACHRU : Les répercussions de l'expiration des ententes d'exploitation sur le logement social
10	La 3 ^e édition du Sommet des professeurs de la SCHL. Pour le partage des connaissances
11	L'industrie de l'habitation usinée met au point un nouveau programme de formation professionnelle
12	Études de cas sur la densification résidentielle : projets réalisés
13	Ateliers de la SCHL sur la durabilité
14	La cohabitation intergénérationnelle
15	Escaliers sécuritaires dans le cadre de vie des aînés : Attention dans les escaliers
16	La recherche se concentre sur la réglementation des logements en milieu de soutien pour les aînés

